

Styrelsehandling nr 11
Datum 2020-05-13
Diarienummer GB2020-0049

Handläggare
Michael Pirosanto
Telefon: 031-332 60 018
E-post: michael.pirosanto@gardstensbostader.se

Information gällande Affären Gårdsten uppdatering 2020

Informationsärende

Styrelsen Gårdstensbostäder AB föreslår

Att anteckna uppdateringen för 2020 och Affären Gårdsten

Ärendet

Under 2007 genomfördes en ekonomisk utvärdering (Affären Gårdsten, Lind & Lundström 2008) och resultatet var enkelt uttryckt att projektet inte var företagsekonomiskt lönsamt (ur kommunens perspektiv som ägare), men att det fanns samhällsekonomiska fördelar, främst i form av ökad sysselsättning och minskad brottslighet. Utifrån den värdering av effekterna som gjordes i rapporten var slutsatsen att dessa positiva samhällsekonomiska effekter var större än de företagsekonomiska förlusterna. Projektet var samhällsekonomiskt men inte företagsekonomiskt lönsamt.

2013 gjordes en uppdatering (Affären Gårdsten - en uppdatering, Lind 2013) där utvecklingen rörande brottslighet, arbetslöshet och Gårdstensbostäders ekonomi följdes upp ytterligare ett antal år.

Slutsatsen i den rapporten var, enkelt uttryckt, att de årliga samhällsekonomiska vinsterna kvarstod och att den positiva värdeutvecklingen för fastigheterna nu gjort att projektet även kunde ses som företagsekonomiskt lönsamt, om än med knapp marginal.

Bedömning ur ekonomisk, ekologisk och social dimension

Ärendet är av administrativ karaktär och bolaget har därför inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån dessa dimensioner.

Bilagor

1. Affären Gårdsten – uppdatering 2020



Affären Gårdsten

– uppdatering 2020

Hans Lind
Professor i fastighetsekonomi

Stockholm

April 2020

1. Inledning

Stadsdelen Gårdsten genomgick en omfattande upprustning under perioden 1997 till 2005. Solhusen fick World Habitat Award 2005, projektet östra Gårdsten fick Stora Samhällsbyggarpriset 2006 och 2013 fick Gårdstensbostäder SABOs Hållbarhetspris. 2019 var Gårdsten det första område som togs bort från polisens lista över "särskilt utsatta områden". Samma år fick Gårdstensbostäder New Property priset som går till personer eller organisationer som vill förnya, förbättra och förmänskliga staden och dess livsmiljö.

Under 2007 genomfördes en ekonomisk utvärdering (Affären Gårdsten, Lind & Lundström 2008) och resultatet var enkelt uttryckt att projektet inte var företagsekonomiskt lönsamt (ur kommunens perspektiv som ägare), men att det fanns samhällsekonomiska fördelar, främst i form av ökad sysselsättning och minskad brottslighet. Utifrån den värdering av effekterna som gjordes i rapporten var slutsatsen att dessa positiva samhällsekonomiska effekter var större än de företagsekonomiska förlusterna. Projektet var samhällsekonomiskt men inte företagsekonomiskt lönsamt.

2013 gjordes en uppdatering (Affären Gårdsten - en uppdatering, Lind 2013) där utvecklingen rörande brottslighet, arbetslöshet och Gårdstensbostäders ekonomi följdes upp ytterligare ett antal år.

Slutsatsen i den rapporten var, enkelt uttryckt, att de årliga samhällsekonomiska vinsterna kvarstod och att den positiva värdeutvecklingen för fastigheterna nu gjort att projektet även kunde ses som företagsekonomiskt lönsamt, om än med knapp marginal.

När många år har gått blir det inte längre meningsfullt med en utvärdering av en enskild åtgärd - i detta fall renoveringen av Gårdsten. Det händer ständigt andra saker och andra åtgärder vidtas av olika aktörer (stat, kommun, företag) i andra områden och det blir i praktiken omöjligt att hänföra en viss effekt till en viss åtgärd som vidtagits för länge sedan. Denna uppdatering har därför en lite annan uppläggnings än den föregående och handlar mer om att beskriva utvecklingen under perioden 2014-2019 och följa de centrala variablerna brottslighet, sysselsättning/arbetslöshet och företagets ekonomiska utveckling. Den centrala frågan blir däremot om företaget har lyckats bevara de positiva trenderna som de skapat under tidigare år.

Några summerande ekonomiska mått presenteras alltså inte denna gång, men avslutningsvis gör en mer kvalitativ sammanfattande bedömning av utvecklingen under senare år jämfört med den tidigare utvecklingen.

I avsnitt 2 presenteras den företagsekonomiska utvecklingen.

Utvecklingen av kriminalitet och arbetslöshet/sysselsättning sedan den förra utvärderingen redovisas i avsnitt 3 och i avsnitt 4 finns avslutande kommentarer.

2. Den företagsekonomiska kalkylen

I de tidigare utvärderingarna har fokus legat på förändringen i det egna kapitalet, dvs värdetförändringar minus förändringar i skuldsättning. Hänsyn måste också tas till kapitalflöden mellan företag och ägare, t ex utdelningar och ägartillskott. Min bedömning är dock att det nu efter så många år är minst lika viktigt att fokusera på bolagets allmänna utveckling.

En affärsmässig allmännytta

När begreppet affärsmässighet dök upp i diskussionerna kring allmännyttan var det efter krisen på 1990-talet. Tolkningen var då att en affärsmässig allmännytta är en som står på egna ben ekonomiskt. Inkomsterna ska täcka utgifterna och räcka till att underhålla fastigheterna långsiktigt och skapa tillräckliga reserver för att klara framtida påfrestningar. Bolaget drivs inte för att det ska ge utdelning till ägaren, men ägaren ska inte heller behöva skjuta till kapital, utom möjligen vid nyproduktion. Primärt skulle dock nyproduktionen i en affärsmässig allmännytta finansieras med egna reserver och lån på marknaden.

Under senare decennier har det blivit vanligare att hävda att allmännyttiga företag ska bedömas utifrån vilken avkastning de ger i relation till det kapital som investerats i bolaget. Överskottet i bolaget

ska relateras till storleken på insatt kapital. Detta är emellertid problematiskt ur flera olika perspektiv.

Det första problemet är vad som menas med överskott. Ser vi t ex på Gårdstensbostäders årsredovisning kan vi hitta följande överskottsbegrepp: Driftsöverskott, Bruttoresultat, Rörelseresultat, Resultat efter finansnetto och Resultat före skatt. När totalavkastning beräknas ska även värdeförändringar tas med.

Vissa av dessa mått är manipulerbara. Den oseriöse fastighetsägarna kan t ex visa fina driftsöverskott genom att dra ner på reparationer och skötsel av sina fastigheter. Vissa av dessa mått kommer att se bra ut om tvivelaktiga åtgärder vidtas, t ex strategiska "standardhöjande" renoveringar som leder till högre hyror även om det inte ger nämnvärd nytta för hyresgästerna. Det är också så att vissa mått i hög grad är utanför företagets kontroll: Värdeförändringar är ett exempel på detta och säger inte mycket om hur bra företaget sköts.

Det andra problemet med att bedöma ett företag utifrån avkastning är vad överskottet ska relateras till. Här finns också ett stort antal alternativ: Från ägarens direkt insatta kapital till beståndets aktuella marknadsvärde.

En ståndpunkt i debatten är att avkastning på kapital enbart är intressant när direkta investeringar ska bedömas (se t ex Lind & Lundström 2011).

Det finns dock problem även med den ståndpunkten och främst att avkastning på en enskild åtgärd inte är så lätt att mäta. Vad skulle t ex ha hänt om en viss satsning på läxhjälp eller arbeten för arbetslösa inte hade gjorts? Hur ska man i kalkylen för ett nybyggnadsprojekt mäta effekter på området som helhet?

Ibland går det att hitta "tvillingområden" att jämföra med, en strategi som utnyttjas i t ex Blomé (2012), men det går alltid att hävda att det finns skillnader mellan områden som kan ha påverkat resultatet av jämförelsen. Man kan tycka att så länge olika sociala insatser som ett allmännyttigt företag gör finansieras med egna pengar och där insatserna genomförs på ett seriöst sätt så finns ingen anledning att ifrågasätta dem - även om avkastningen inte kan mätas i pengar på ett trovärdigt sätt. Man får inte heller glömma bort att "magkänsla" spelar roll för privata aktörer även när de gör stora investeringar (se Nordlund 2012) och att den satsning på relationsförvaltning som Stena Fastigheter införde i vissa miljonprogramsområden pågick i flera år innan man gjorde en ekonomisk utvärdering (som redovisas i Blomé 2012). Ingen kalkyl gjordes innan projektet sattes igång.

Eftersom tidigare rapporter fokuserade på värdeförändringar så redovisas dessa även i denna rapport. Av skäl som framgått ovan kommer dock ett antal mer direkta mått på företagets ekonomiska utveckling också att diskuteras.

Värdeförändringar

I årsredovisningen 2013 för Gårdstensbostäder framgick att fastigheterna värderades till 1130 miljoner kronor. Skulderna uppgick till 343 miljoner, dvs det egna kapitalet bedömt utifrån marknadsvärde var *787 miljoner*.

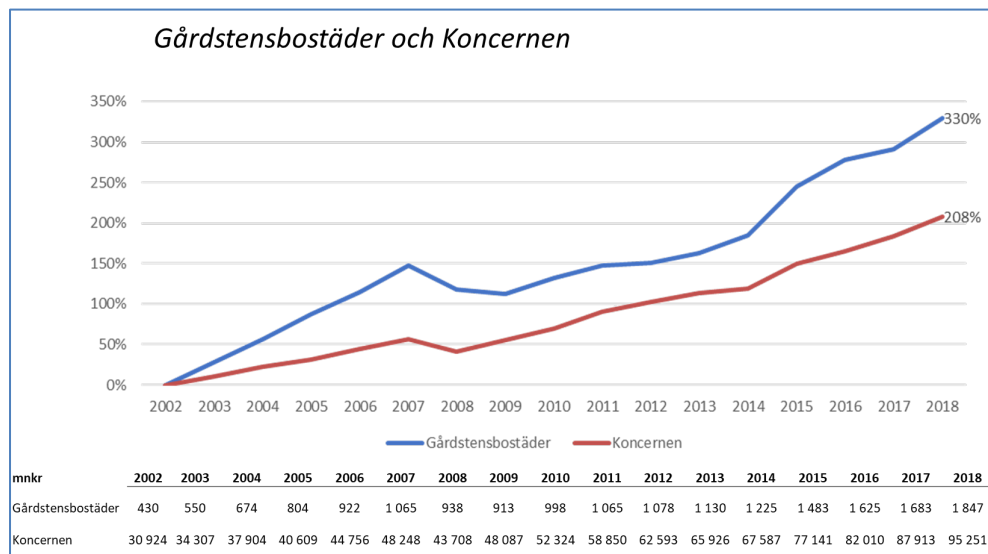
I årsredovisningen för 2019 redovisas en intern värdering utifrån driftnetto och marknadsmässigt avkastningskrav. Företaget kallar detta för "avkastningsvärde" men eftersom avkastningskravet utgår från avkastningskrav på marknaden så vore det mer korrekt att kalla det för ett avkastningsbaserat marknadsvärde. Ofta värderas fastigheter med en sk ortsprismetod, men marknaden för den aktuella typen av fastigheter är relativt begränsad och det finns sällan direkt jämförbara köp. Det är då logiskt att utgå från ett avkastningskrav som bygger på en bredare bedömning av hur investerare tänker.

Sjunkande räntor och gott om kapital har under perioden 2013-2019 lett till att investerarna sänkt sina avkastningskrav. Vid värderingar av Gårdstensbostäders fastigheter har avkastningskravet sänkts från 6,5% 2014 till 4,75% 2019, vilket naturligtvis lett till snabbt stigande värden - givet att företaget lyckats hålla uppe driftnettot.

Det avkastningsbaserade marknadsvärdet uppskattades 2019 till 2,1 miljarder och de totala lånen ligger på ungefär 350 miljoner. Under perioden har dock skett viss nyproduktion som påverkat värdena men det har även gjorts en viss nedskrivning av dessa investeringar, men detta förändrar inte den allmänna bilden av snabbt stigande värden. I rapporten från 2013 konstaterar vi att med värdeutvecklingen fram till och med 2013 så hade satsningen då gått i stort sett plus minus noll. Värdeutvecklingen under senare innebär att den tidigare kalkylmetoden skulle pekat på ett stort företagsekonomiskt överskott.

I figuren nedan redovisas förändringar i värden hos Gårdstensbostäder och Framtidskoncernen som helhet fram till och med 2018. Att båda kurvorna pekar uppåt under senare år beror på gemensamma externa faktorer som förändringar i avkastningskrav och bostadsbrist med låga vakanser. Det kan dock noteras att värdeutvecklingen varit mer positiv för Gårdstensbostäder sedan 2014 vilket borde innebära att den underliggande ekonomiska situationen varit mer positiv för Gårdstensbostäder.

Tabell 2.1 Marknadsvärdeutveckling



Ekonomisk utveckling i övrigt

Lägger vi värdeutvecklingen åt sidan och ser lite närmare på den underliggande ekonomiska utvecklingen så är enligt min mening följande viktigt att notera:

- Företaget visar ett stabilt driftsöverskott per lägenhet. I början av perioden låg det på 210 kr/kvm. I slutet av perioden var det drygt 250 kr/kvm. Normalt ligger detta överskott högre i nyproduktionen så när ett bolag bygger så stiger detta driftsöverskott.

- Ett företags underhållskostnader varierar alltid lite år från år och för Gårdstensbostäder ligger det på mellan 120 och 160 kr/kvm.

Gårdstensbostäder har fortsatt med sin strategi med varsam renovering där fokus ligger på att åtgärda tekniska brister och förbättra skicket i

lägenheterna - och inte att höja standarden bara för att kunna höja hyrorna. Utifrån mål om social och ekonomisk hållbarhet är detta den rätta strategin eftersom den både innebär att ingen ska behöva flytta pga renoveringar men att fastigheterna ändå sköts ur ett långsiktigt perspektiv.

Det redovisade ekonomiska resultatet har dock varierat över perioden eftersom det gjordes en nedskrivning på 30 miljoner under 2018 och en återföring av 15 miljoner 2019. Det viktiga ur denna rapports perspektiv är dock att det underliggande kassaflödet från verksamheten varit stabilt.

Slutsats

Företaget har en stabil ekonomisk situation och står ekonomiskt på egna ben. Utifrån ekonomiska data kan man inte göra en mer detaljerad bedömning av hur väl fastigheterna sköts, men ekonomiska data pekar på att företaget lyckats få både ett rimligt ekonomiskt överskott och en långsiktig underhållsstrategi.

När detta skrivs är vi mitt uppe i corona-krisen och även om finanskrisen inte ledde till nämnvärda fall i fastighetsvärden i Sverige kan det naturligtvis inte uteslutas att sådana värdefall sker den närmaste tiden och kanske även mer långsiktigt. Idag är det svårt att bedöma

framtida kapitaltillgång och avkastningskrav. Som betonats ovan bör dock inte marknadsvärdeutvecklingen vara i centrum när ett allmännyttigt bostadsföretag bedöms.

3. De ytterligare aspekter som var med i den samhällsekonomiska kalkylen

3.1 Aspekter

Den samhällsekonomiska delen av denna rapport behandlar:

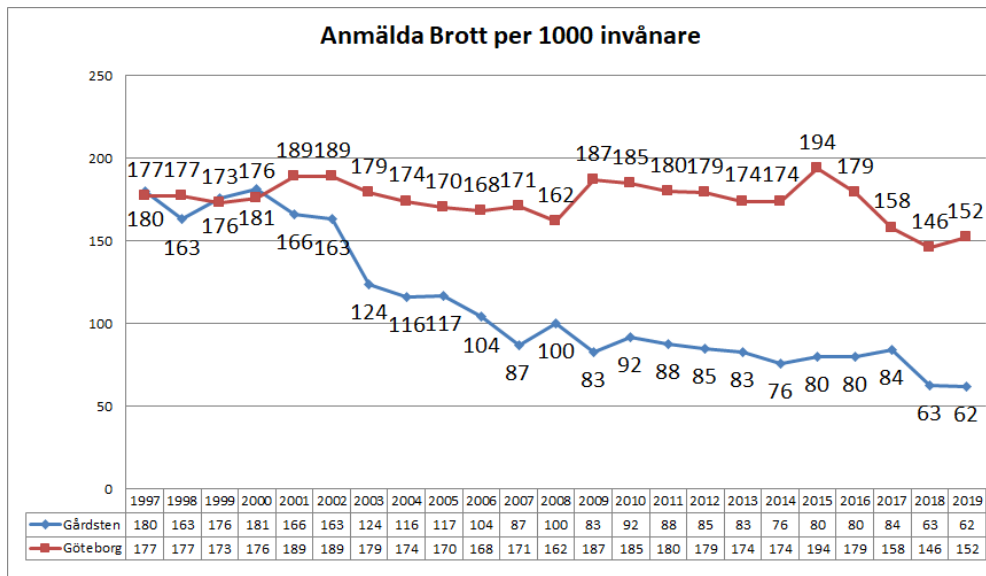
- effekter på brottslighet
- effekter på sysselsättning.

I tidigare rapporter diskuterades även ”konsumentöverskott - att betalningsviljan för bostäder när området blir mer attraktivt ökar mer än hyran - och spridningseffekter på närliggande områden - som blir mer attraktiva när Gårdsten blir mer attraktivt. Detta gäller rimligen fortfarande men det finns inte något att tillägga när det gäller dessa aspekter.

3.2 Utvecklingen av brottslighet

På nästa sida presenteras data om hur brottsligheten utvecklats i Gårdsten i relation till Göteborg som helhet från 1997 till 2019.

Figur 3.1 Brottslighetens utveckling



Källa: Material från Gärdstensbostäder, uppgifter

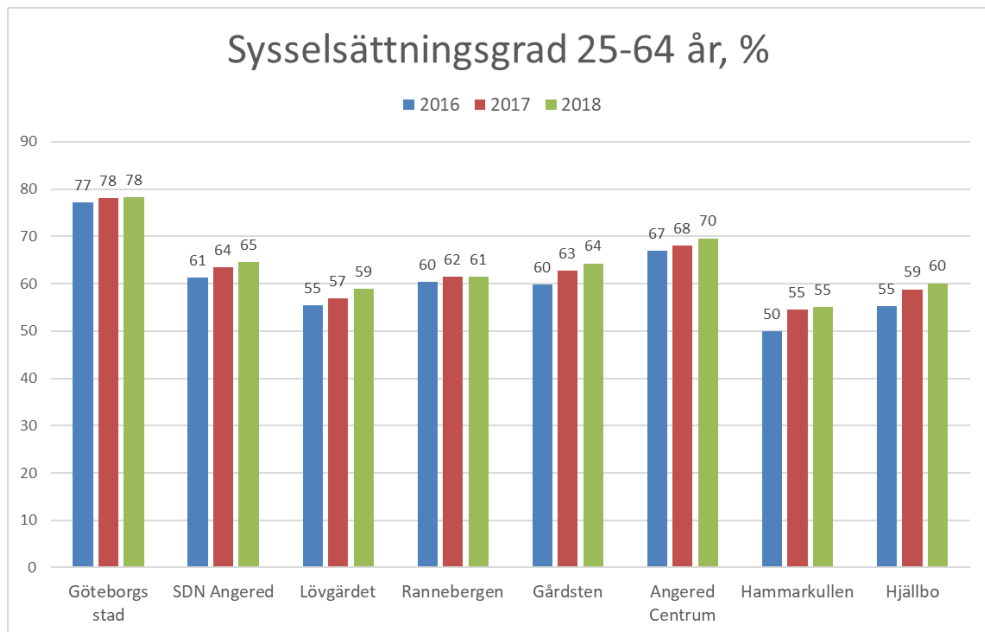
I figuren ser vi hur brottsligheten sjönk under de första 10 åren och att den sedan har stabiliserats på en relativt låg nivå jämfört med Göteborg som helhet. Som nämndes i inledningen blir dock sådana jämförelser allt mindre relevanta när tiden går utan det viktiga blir mer att brottsligheten i Gärdsten inte stiger igen. Göteborgs stad har bestämt att liknande modeller som i Gärdsten ska användas i andra stadsdelar och åtgärderna i Gärdsten blir ju inte mindre framgångsrika av att åtgärder i andra stadsdelar leder till minskad brottslighet där. Det viktiga att notera är att Gärdsten ligger kvar på den lägre nivå man uppnådde efter de första tio åren. Under de senaste två åren har det varit en ytterligare

nedgång och detta kan förklara att området nu tagits bort från listan över särskilt utsatta områden.

3.3 Utvecklingen av sysselsättning

I tidigare rapporter har vi jämfört utvecklingen i Gårdsten med utvecklingen i liknande förorter, både när det gäller arbetslöshet och andel sysselsatta. I Tabell 3.2 redovisas sysselsättningsutvecklingen under senare år.

Tabell 3.2 Sysselsättningsgrad 2016-2018

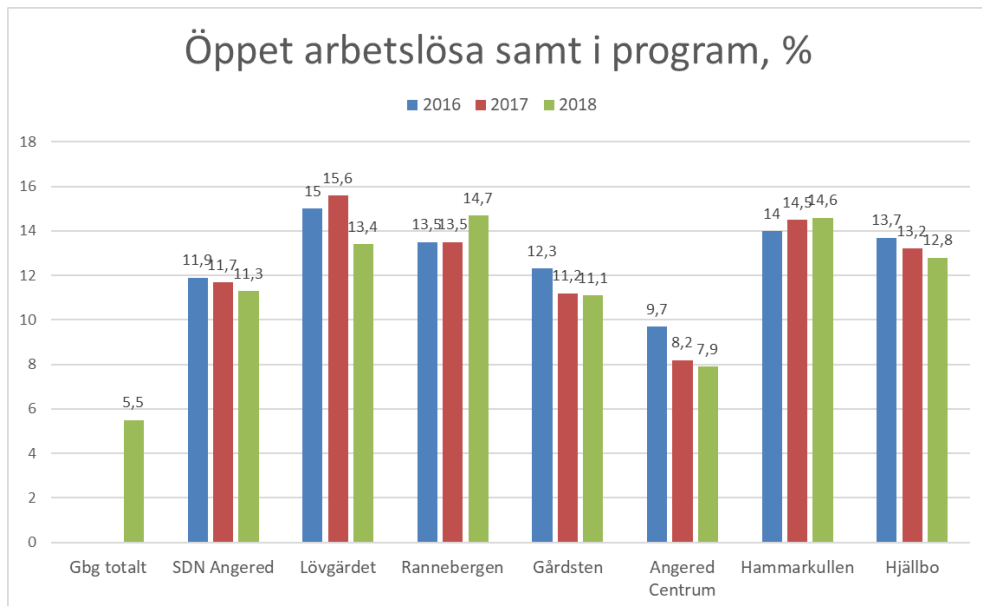


Källa: Gårdstensbostäder, Verksamhetsplan 2020.

Den goda ekonomiska utvecklingen under åren 2016-2018 har lett till ökad sysselsättningsgrad i de flesta områden. I figuren kan vi se att Gårdsten haft en uppåtgående trend i nivå med trenden i liknande områden. Sysselsättningsnivån i Gårdsten ligger också något högre än i de närliggande områdena Hammarkullen och Hjällbo.

I tabell 3.3 redovisas öppet arbetslösa och personer i olika arbetsmarknadspolitiska program.

Tabell 3.3 Öppet arbetslösa och personer i olika arbetsmarknadspolitiska program



Källa: Gårdstensbostäder, Verksamhetsplan 2020.

Även här ser vi att Gårdsten fortsätter att ha något lägre arbetslöshet än Hjällbo och Hammarkullen. Nivåerna har också sjunkit något under senare år.

I Tabell 3.4 framgår att antal skapade arbetstillfällen inom den sk Gårdstensbyrån fortsätter att ligga på en hög nivå. Dessa arbeten är tänkta att vara första steget in på arbetsmarknaden för personer som annars skulle haft svårare att få arbete.

Tabell 3.4 Gårdstensbyråns verksamhet

ÅR	Män	Kvinnor	Tillsvidarean- ställning	Visstid	TOTALT
1998	28	24	28	24	52
1999	29	44	43	30	73
2000	50	49	37	62	99
2001	78	46	31	93	124
2002	68	58	50	76	126
2003	42	50	33	59	92
2004	30	30	4	56	60
2005	73	53	18	108	126
2006	63	53	11	105	116
2007	73	40	1	112	113
2008	92	50	2	140	142
2009	104	58	10	152	162
2010	128	55	1	182	183
2011	112	52	3	161	164
2012	145	47	6	186	192
2013	109	55	2	162	164
2014	176	89	3	262	265
2015	174	92	1	265	266
2016	124	91	8	207	215
2017	139	89	3	225	228
2018	162	102	2	262	264
2019	145	120	7	258	265
Totalt	2144	1347	304	3187	3491

Källa: Gårdstensbostäder, Verksamhetsplan 2020.

4. Avslutning

4.1 Utvecklingen 2014-2019

Den positiva utveckling som beskrevs i de tidigare utvärderingar av satsningen i Gårdsten består. Företaget har stabila kassaflöden och en underhållsstrategi med fokus på varsam renovering. Värdeutvecklingen har fortsatt att vara positiv, och till och med något bättre än utvecklingen för koncernen som helhet. Räknar man på det sätt som vi gjorde i tidigare utvärderingar så är det nu även ett klart positivt företagsekonomiskt resultat.

Brottsligheten har stabiliserats på en relativt låg nivå och ett tydligt tecken på att arbetet mot brottslighet varit framgångsrikt är att polisen nu tagit bort Gårdsten från listan över särskilt utsatta områden.

Arbetslösheten är fortfarande ett stort problem, även om situationen är lite bättre än i liknande stadsdelar. Gårdstensbostäder har fortsatt både med att så långt som möjligt använda lokala företag och att använda sociala villkor vid upphandlingar av olika tjänster. Möjligheten att få arbete via den sk Gårdstensbyrån ger många erfarenheter som underlättar inträde på arbetsmarknaden. Fortsatta åtgärder inom detta område kommer att vara viktigt. (När detta skrivs är vi mitt uppe i

corona-krisen som skapat stor osäkerhet om hur den framtida arbetsmarknaden kommer att utvecklas.)

4.2 Reflexioner om segregation och långsiktiga mål

Gårdstens befolkning består i mycket hög grad av personer med utländsk bakgrund. Andelen var 87,5% 2018. En andel som ökat något under de senaste 10 åren. Detta väcker frågan om hur viktigt det är att förändra befolkningsstrukturen i ett område.

Under 1980-talet bodde vi i miljonprogramstadsdelen Rinkeby i nordvästra Stockholm, där jag även var politiskt verksam. I lokalföreningen i det parti som jag då var medlem i diskuterades kring 1985 vad som skulle vara målet för politiken i området. En grupp menade att målet var att få en mer blandad befolkning så att Rinkeby blev mer "som vilken stadsdel som helst". En annan grupp - som jag tillhörde - menade att det viktiga målet var att se till att området fungerade bra för de människor som bor här. (Det kan också nämnas att vi då drev kravet att alla de allmännyttiga bostäderna i Rinkeby borde samlas i ett särskilt bolag - "Rinkebybostäder"!). Om ett område fungerar bra för de som nu bor där borde det bli en mer blandad befolkning på sikt. Man får dock inte glömma bort att grupptillhörighet är viktig för valet av var man vill bo. De flesta vill bo i stadsdelar som

liknar de där deras bekanta och deras kompisar bor, och vill inte avvika för mycket från vad kompisar och bekanta väljer. Detta kan göra det särskilt svårt att t ex förändra befolkningssammansättningen eftersom få människor vill vara de som först tar steget in i ett område som domineras av andra befolkningsgrupper.

När det gäller inkomstnivåerna i ett område kan man dock på sikt räkna med att bostadsutbudet påverkar genomsnittsinkomsterna. Oavsett vilken bakgrund ett hushåll har så vill många flytta till en ägd bostad, och särskilt till ett eget hus, när familjen får det ekonomiskt bättre. Den breddning av bostadsutbudet som under senare år varit en prioriterad uppgift i Gårdstensbostäders Vision 2025 bör ur detta perspektiv prioriteras. Enligt min mening är en satsning på nyproduktion av småhus i direkt anslutning till befintliga flerfamiljshusbeståndet särskilt viktig.

Ombildning till bostadsrätt diskuteras också i många kommuner eftersom relativt många vill äga sin bostad. Ska en ombildning ske på socialt rimliga villkor behöver dock kommunen:

- Vara beredd att ge ekonomiska garantier så alla av de som skött sig som hyresgäster och som vill vara med i en ombildning har möjlighet att vara med.
- Göra det möjligt för alla som inte kan eller inte vill vara med i en ombildning att flytta till hyreslägenheter i andra fastigheter i området.

I Botkyrka har man också testat den sk Andelsägarmodellen som innebär att enstaka lägenheter i en fastighet kan säljas medan övriga är kvar som hyresgäster i allmännyttan (se <http://www.andelsagarmetoden.se/>).

4.3 Slutord

"Friskt vågat är hälften vunnet" säger ju ordspråket och utvecklingen i Gårdsten är en bra illustration av att man ibland måste våga göra stora satsningar för att vända en utveckling, även om det är svårt att i förväg veta resultatet.

Om jag ska ta med mig någonting från mina gamla studier av marxistisk litteratur är det tanken om en dialektisk utveckling. Det som fungerar bra vid en tidpunkt kanske inte fungerar så bra vid en senare tidpunkt, både för att omgivningen förändrats och för att människorna i en organisation förändrats. Långsiktig framgång bygger därför, som jag ser det, på en kombination av nytänkande, kritisk granskning och omprövning.

Referenser och källor

Blomé, G, 2012, Corporate Social Responsibility in housing management: Is it profitable? *Property Management*, Vol. 30, nr 4, s. 351-361.

Gårdstensbostäder, Årsredovisning 2014-2019.

Gårdstensbostäder, Verksamhetsplan 2020.

Gårdstensbostäder, Vision 2025.

Gårdstensbostäder, Diverse statistik om brottslighet och sysselsättning

Lind H & Lundström S, 2008, Affären Gårdsten – har förnyelsen av Gårdsten varit lönsam? Avd för Bygg- och fastighetsekonomi, KTH, Stockholm.

Lind, H & Lundström, S. 2011, Hur ett affärsmässigt bostadsföretag agerar. Avd för Bygg- och fastighetsekonomi, KTH, Stockholm.

Lind, H, 2014, Affären Gårdsten - en uppdatering. KTH, Stockholm.

Nordlund, B. 2012, Marknadsmässiga avkastningskrav och allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Rapport framtagen på uppdrag av SABO.

Nordlund, B & Lind, H, 2016, Rapport med vägledning avseende tänkbara synergieffekter vid nyproduktion av bostäder. PM skrivet på uppdrag av SABO.

Mer information om Gårdstensbostäder kan du läsa på www.gardstensbostader.se.

Kontaktinformation:

Gårdstensbostäder, Box 4, 424 21 Angered.

Telefon 031-332 60 00.

Besöksadress: Kastanjgården 3.

gbg@gardstensbostader.se

