

# Vi är Sveriges Allmännyttan

Sveriges Allmännyttä AB  
Box 474  
101 29 Stockholm

Tel 08-406 55 00  
[www.sverigesallmannytta.se](http://www.sverigesallmannytta.se)

© Sveriges Allmännyttä, 2019

# Vi är vad vi heter

Vi är Sveriges Allmännytta. En bransch- och intresseorganisation för allmännyttiga kommunala och privata bostadsföretag. Sveriges Allmännytta består av fler än 300 medlemsföretag som bygger, renoverar och förvaltar fastigheter med sammanlagt över 850 000 lägenheter.

Allmännyttan bygger på idén om att erbjuda hållbara och prisvärda bostäder åt alla. Det är vår övertygelse att den tanken för något gott med sig. För individen, för familjen, för fastighetsägaren, för bostadsområdet, för kommunen och för samhället i stort. Kort och gott, för hela Sverige. Omkring en och en halv miljon människor bor idag i allmännyttans hyresrätter.

# BOSTAD SÖKES!

Lugn och skötsam kille med goda ref.  
och fast inkomst söker HYRESBOSTAD!

Stuga, litet hus eller lägenhet.  
Helt nära affär eller buss

Tel 0735 071339



# Alla behöver ett hem

**I januari 2017 passerade Sverige tio miljoner invånare. År 2029 är vi elva miljoner. Sverige växer. I takt med att vi blir fler behöver fler ha någonstans att bo.**

Idag är det bostadsbrist i många svenska kommuner. Att bygga nya bostäder är därför en av allmännyttans viktigaste uppgifter. Och de måste byggas på ett så smart och kostnadseffektivt sätt att fler människor har råd att bo i dem. Bostadssegregationen är en av vår tids största utmaningar.

Allmännyttans bostäder har i mer än 100 år haft en avgörande betydelse för att undanröja bostadsbrist och höja bostadsstandarden i Sverige. Det vill vi ska fortsätta. Nu ser vi att produktionskostnaderna skjuter i höjden. Det håller inte. Byggpriserna måste pressas så att hyresnivåerna blir rimliga. Bara då kan vi få ett samhälle som inkluderar, skapar mångfald och ger trygghet.

# Hållbar utveckling – en självklarhet

**Hållbarhet är en utmaning och ledstjärna för de flesta organisationer och företag idag. Men vad betyder det? Vi ser hållbarhet ur tre perspektiv – ekonomiskt, socialt och ekologiskt. Alla tre är lika viktiga. Alla tre genomsyrar vår vardag.**

Det ekonomiska perspektivet handlar om att bygga, renovera och förvalta smart. Hur kan vi få ner kostnaderna, hushålla med resurserna och erbjuda bostäder som fler har råd med? Det är allmännyttans viktigaste uppgift.

Det sociala perspektivet hänger mycket ihop med just detta. Allmännyttan verkar för att utveckla bostadsområden för alla, där människor kan leva ett gott liv och där samhället hålls samman. Områden där alla kan känna sig välkomna och trygga oavsett kultur, ursprung, religion, ålder eller socioekonomisk bakgrund.

Klimatet är kanske mänsklighetens största utmaning idag. Våra medlemmar vill alla bygga, renovera och agera klimatsmart. Vi strävar tillsammans efter att göra ett så litet ekologiskt fotavtryck som möjligt, från tillverkning till rivning och återanvändning av material.

Kort sagt, som långsiktiga aktörer behöver vi göra allt vi kan för att skapa hållbara fastigheter. Med bostäder, standard och utrustning som svarar mot behov och önskemål både hos dagens och morgondagens hyresgäster.











A large orange geometric shape, resembling a triangle or a corner, is located in the top-left corner of the page.

**"Vi stödjer och stärker medlemmarna genom att aktivt fånga upp, förädla, driva och dela allmännyttans kunnande, behov och utmaningar. Tillsammans med våra medlemmar utvecklar vi den svenska allmännyttiga bostadsidén: Bra bostäder för alla."**

Så lyder vår verksamhetsidé.

Ibland är det skönt att bara säga orden precis så som de är.

# **Fyra år. Sju områden. Tre satsningar.**

Som samhällsutvecklare och betydande aktör på bostadsmarknaden har vi ett stort ansvar. Vi ser många utmaningar framför oss. Vår vision är att vara en allmännytta för hela Sverige – lika stark i affär som idé. Det är krävande och inspirerande på samma gång. Kongressen har pekat ut sju områden som styrelsen ska prioritera under 2019–2023. Och vad som är viktigast att åstadkomma inom dessa områden.



## **Agenda 2019–2023**

- 1 Stark samhällsbyggare**
- 2 Vasst kommunalt verktyg**
- 3 Hem för alla**
- 4 Hållbara fastigheter**
- 5 Professionell förvaltning**
- 6 Hyressättning som fungerar**
- 7 Långsiktig och rättvis bostadspolitik**



# 1 Stark samhällsbyggare

De allmännyttiga bostadsföretagen gör samhällsnytta på tre nivåer – för hyresgästerna, i bostadsområdena och i kommunerna.

Sveriges Allmännytta arbetar aktivt och med kraft för att lyfta fram allmännyttans roll som en långsiktig och stark samhällsbyggare med uppdrag att bygga och förvalta hyresbostäder för alla. Vi ska tydligt visa att en allmännytta för alla är bättre än socialbostäder för vissa, och även visa på den nytta som en kommun kan ha av ett eget allmännyttigt bostadsföretag.

## 2 Vasst kommunalt verktyg

Ett eget bostadsföretag ger kommunen möjligheter att agera på den lokala bostadsmarknaden för att stärka kommunens utveckling. En stark och väl fungerande allmännytta är ett vasst kommunalt verktyg för att alla ska kunna leva i goda bostäder och för att motverka segregation.

Sveriges Allmännytta stödjer medlemsföretagens utvecklingsarbete för att på så sätt bli ett ännu vassare kommunalt verktyg. Trots att kommunerna har ansvaret för bostadsförsörjningen är kunskapen om och engagemanget för dessa frågor många gånger otillräckligt hos förtroendevalda och anställda. Det gäller även Allbo-lagens regelverk och de möjligheter som ett eget bostadsföretag ger kommunen. Sveriges Allmännytta bidrar till att höja kunskapsnivån hos dessa grupper.



# 3 Hem för alla

Allmännyttans uppgift är att bygga och förvalta goda hyresbostäder för alla och att ta ett bostadssocialt ansvar genom att erbjuda alla hyresgäster boende som gör att livet fungerar. Krav på nya hyresgäster ska vara rimliga och inte utestänga sökande i onödan. Bostadsbidrag ska räknas som inkomst. Uthyrningsregler och tillträdeskrav ska vara transparenta och tydliga. Det är en viktig uppgift för bostadsföretagen att främja integration i samhället.

Medlemsföretagen gör både många och omfattande sociala insatser i bostadsområden och stadsdelar. Sveriges Allmännytta ska utveckla och sprida exempel på sådana insatser och på metoder som kan mäta och värdera resultaten av insatserna.











## 4 Hållbara fastigheter

Bostadsföretagens fastigheter – husen och marken dessa står på – är allmännyttans viktigaste redskap för att genomföra sitt uppdrag. Idag är det bostadsbrist i fyra av fem svenska kommuner. Att bygga nya bostäder är därför en av allmännyttans viktigaste uppgifter. Bostäderna måste vara överkomliga även för medel- och låginkomsttagare.

Sveriges Allmännytta arbetar därför för sänkta produktionskostnader genom bland annat ökad konkurrens och färre kommunala särkrav. Vi ska underlätta så att medlemsföretagen kan ha ett ekologiskt och ekonomiskt livscykelperspektiv när de ska ta beslut om nyproduktion och renovering.

## 5 Professionell förvaltning

Bostadsföretagets fastigheter är hyresgästernas hem. Förvaltning handlar därför ytterst om att erbjuda ett bra och prisvärt boende. Det inrymmer socialt ansvar, hänsyn till miljö och klimat och digital utveckling.

Sveriges Allmännytta ska vara ett kompetensnav, erbjuda branschens bästa utbildningar och kvalificerad rådgivning, mallar och vägledningar samt bidra till att trygga den framtida kompetensförsörjningen.



# 6 Hyressättning som fungerar

Kollektiva hyresförhandlingar är bra, både för hyresvärden och för hyresgästerna. De är en förutsättning för att åstadkomma en systematisk hyressättning som speglar hyresgästernas allmänna värderingar av lägenheternas skilda egenskaper, det vill säga bruksvärdet. Det finns ett stort värde i att marknadens aktörer själva formar hyressättningen, utan statlig inblandning eller reglering.

Sveriges Allmännytta ska arbeta för väl fungerande kollektiva hyresförhandlingar, och för att de lokala parterna förbinder sig att gemensamt ta ett långsiktigt ansvar för hyresrättens utveckling. Vi arbetar för att Hyresgästföreningen, Fastighetsägarna och vi tillsammans utvecklar ett oberoende organ som kan pröva och lösa kollektiva hyrestvister. Vi verkar för att hela landet år 2025 har en systematisk hyressättning som motsvarar hyresgästernas värderingar.











# 7 Långsiktig och rättvis bostadspolitik

Sveriges Allmännyttan anser att Sverige ska ha en generell bostadspolitik som syftar till att alla ska leva i goda bostäder, kompletterad med riktade åtgärder till hushåll som behöver särskilt stöd.

*Vi verkar för att:*

- balanserade ekonomiska villkor införs mellan alla upplåtelseformer
- nivån på bostadsbidraget höjs
- det införs en statlig hyresgaranti
- allmännyttan inte ska omfattas av lagen om offentlig upphandling
- kommunerna arbetar strategiskt och långsiktigt med bostadsförsörjningen

# Prispressade Kombohus

Efterfrågan på nyproducerade lägenheter är fortfarande hög men har minskat något – samtidigt som det råder bostadsbrist i många delar av landet. Sveriges Allmännytta har lyft fram behoven av en mer konkurrensutsatt byggbransch och att industrialiseringen och digitaliseringen måste öka.

Vår egen lösning blev Allmännyttans Kombohus. Det är nyckelfärdiga hus som vi erbjuder till våra medlemmar, bostadsföretagen. De säljs till fast pris, ett pris som legat omkring 25 procent under marknadspris. Kombohusen finns i flera utföranden, från mindre kompletteringshus till hela kvarter.

Kombohusen är ett exempel på när vår idé om bostäder för alla blir till konkret handling. Bra bostäder som fler kan ha råd med. Hittills har det byggts omkring 10 000 lägenheter i Kombohus och snart kommer vår nästa generation av kostnadseffektiv nyproduktion.

Nu utvecklar vi tanken från att upphandla hela hus, till möjligheten att beställa olika huselement efter varje beställares lokala behov. Allmännyttans Kombohus är en viktig del av framtiden.









# Allmännyttans klimatinitiativ

Hösten 2018 startade Allmännyttans klimatinitiativ. Det är ett gemensamt upprop för att minska utsläppen av växthusgaser. Målet är att de allmännyttiga bostadsföretagen ska vara fossilfria senast år 2030 och att energianvändningen ska minska med 30 procent.

Utgångspunkten är att alla kan bidra. Vi vill ta tillvara allmännyttans gemensamma kraft då vi tillsammans är en stor beställare som kan ställa krav och driva på klimatomställningen.

Klimatinitiativet fungerar på samma sätt som Parisavtalet. Alla företag som deltar kan sätta egna mål. Resultaten summeras och ambitionen är att alla deltagande företag sedan tillsammans ska uppnå Klimatinitiativets övergripande mål.



# Allmännyttans digitaliseringsinitiativ

Digitaliseringen är mer än en trend – det är en revolution av affärsmodeller, maktförhållanden, hur vi arbetar och hur vi ser på IT. I takt med ökad kunskap och förståelse för branschen, digitaliseringens utmaningar och allmännyttans nuläge så är det tydligt att vi måste jobba mycket snabbare.

Allmännyttans Digitaliseringsinitiativ handlar om de samhällseliga förändringar digitaliseringen medför och hur de påverkar fastighetsägare. Uppkopplade hus skapar nya möjligheter för såväl hyresgäster, fastighetsägare som hela bostadsområden. Initiativet lyfter också fram digitaliseringen av medlemsföretagens kundrelationer och utvecklingen av de interna arbetsprocesserna.

Arbetet inriktas mot att öka medlemsbolagens digitala medvetenhet, designa effektiva lösningar och ta fram nya affärsmodeller med hänsyn tagen till bolagens varierande behov. Sveriges Allmännytta stödjer medlemsföretagen så att de på bästa sätt kan möta de möjligheter, krav och utmaningar som digitaliseringen skapar.



# Vi är en helhet med många delar

**Sveriges Allmännytta är en bransch- och intresseorganisation för allmännyttiga kommunala och privata bostadsföretag.**

Medlemsbolagen bygger, renoverar och förvaltar fastigheter med fler än 850 000 lägenheter med hyresrätt. Omkring 1,4 miljoner människor bor i allmännyttans bostäder.

Sveriges Allmännytta består av fler än 300 medlemsföretag. Det stora flertalet av medlemsbolagen ägs av kommunerna och ett mindre antal bolag är privat ägda men drivs i samma anda som övriga bolag inom allmännyttan, sk associerade medlemmar. Sammantaget har medlemsbolagen fler än 13 000 anställda.

I styret av de kommunala bolagen är fler än 3 000 förtroendevalda engagerade. Det högsta beslutande organet för Sveriges Allmännytta är kongressen, som utgörs av 75 ombud. De bolag som är associerade medlemmar har inte en plats i kongressen.

Kongressen utser en styrelse som består av elva ordinarie ledamöter samt sju ersättare. Såväl kongress som styrelse är politiskt utsedda utifrån resultaten av de allmänna valen. Styrelsen ger i uppdrag åt Sveriges Allmännyttas kansli att bedriva en verksamhet som främjar medlemmarnas intressen.



**Var sjunde bor hos allmännyttan.**

- Hyresgäster hos allmännyttan 14%
- Hyresgäster hos privata fastighetsägare 13%
- Boende i bostadsrätter 19%
- Boende i villa och småhus 49%
- Övriga 5%

# Vi samlar expertisen

**Som stor aktör har Sveriges Allmännyttas muskler att bilda råd med olika expertfunktioner inom aktuella områden.**

## Vd-rådet

Vd-rådet är ett rådgivande organ till Sveriges Allmännyttas vd. Inför varje styrelsemöte lämnar de synpunkter på organisationens verksamhet och ställningstaganden samt kring organisationens utvecklings- och påverkansarbete. Rådet utgör också Sveriges Allmännyttas stora delegation till Hyresmarknadskommittén. Rådet består av 14 verkställande direktörer i de kommunala bostadsbolagen som utses av övriga vd:ar vid regionala träffar, för två år i taget.



## Digitaliseringsrådet



## Hyresrådet



## Finansrådet



## Energirådet



## Miljörådet



## Integrationsrådet



## Byggherrerrådet



## Ekonomichefsrådet



## Lokalråd

## Vi på kansliet

Sveriges Allmännyttas vd är formad som en linjeorganisation med tre enheter som har fokus på medlemsföretagens verksamhet:

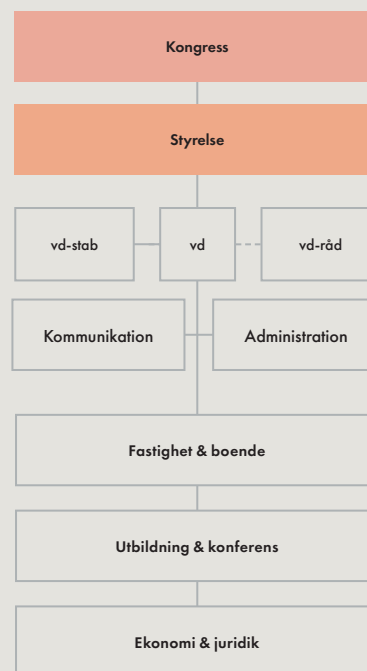
- Ekonomi, juridik och hyresfrågor
- Fastighetsfrågor, sociala insatser i bostadsområden samt service till hyresgäster
- Utbildningar för fastighetsbranschen, konferenser för medlemsföretag och event

Utöver dessa finns enheter för:

- Kommunikation och information i egna kanaler, sociala medier m m. Produktion av tidning, podd och internt material.
- Administration med ansvar för ekonomi, IT, lokaler och personal.
- Kansliets arbete leds av vd, som har en vd-stab till stöd. Staben ansvarar för opinionsbildning, press och internationella frågor.



Anders Nordstrand, vd för Sveriges Allmännytta.





# Ett helt spektrum av tjänster för allmännyttan



**Kostnadsfri  
expertrådgivning**



**Opinionsbildning och  
påverkansarbete**



**Utredningar**

Remisser och medverkan i  
statliga utredningar.





### Rapporter

Rapporter, riktlinjer, handböcker och exempelsamlingar.



### Konferens

Ett 30-tal större konferenser och nätverksträffar per år.



### Konsultuppdrag



### Utbildning

Över 300 utbildningar och andra aktiviteter varje år.



### Kommunikation

Tidningen Allmännyttan, Radio Allmännyttan, nyhetsbrev med mera.



### Forskning och utvecklingsarbete



### Information

Aktuell branschinformation på webben.

# Vi nätverkar

Hos våra medlemmars medarbetare finns kunnande inom en rad områden. Söker du svar i någon fråga? Ett bollplank? Någon att utbyta erfarenheter med? Inom Sveriges Allmännyttas breda nätverk finns stor kompetens och kontaktpersoner som du kan vända dig till.

**Nätverk för stadsdelsutveckling**

**Förvaltningsnätverk**

**Säkerhetsnätverk**

**Nätverk för eftermarknad**

**Nätverk för miljöfrågor**

**Nätverk för städfrågor**

**Nätverk för kommunikatörer**

**Nätverk för energistrateger**

**Nätverk för seniorbosamordnare**

**Nätverk för webbansvariga**

**Nätverk för ombyggnadssamordnare**

**Nätverk inom fastighetsutveckling**

**Nätverk utemiljö**

**Nätverk för drift- och energifrågor**

## **Internationella samarbeten**

**Medlem i det nordiska samarbetet NBO**, som är nordiska kooperativa och allmännyttiga bostadsorganisationer med sammanlagt 2,5 miljoner bostäder. [www.nbo.nu](http://www.nbo.nu)

**Medlem i den europeiska intresseorganisationen Housing Europe**, ett europeiskt nätverk som består av allmännyttiga, kooperativa och sociala bostadsorganisationer. Har 25 miljoner bostäder i 23 länder. [www.housingeurope.eu](http://www.housingeurope.eu)







Vi är Sveriges Allmännytta. En bransch- och intresseorganisation för allmännyttiga kommunala och privata bostadsföretag. Sveriges Allmännytta består av fler än 300 medlemsföretag som bygger, renoverar och förvaltar fastigheter med sammanlagt över 850 000 lägenheter.