



Allmännyttan 2024

Underhåll och modernisering av beståndet

Titel: Allmännyttan 2024
Rapportnummer: 2025:17
Utgivare: Boverket, september 2025
ISBN pdf: 978-91-89581-89-0
Processnummer: 3.4.1
Diarienummer: 1890/2025

Förord

Boverket har genom 4 § förordningen (2011:1159) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag bland annat i uppdrag att årligen följa de allmännyttiga och kommunala bostadsbolagens utveckling och roll på bostadsmarknaden inklusive de förändrade förutsättningarna för bostadsaktiebolagen när det gäller konkurrens, valfrihet, segregation samt modernisering och underhåll av beståndet.

Denna rapport avser att ge en generell bild av allmännyttans ställning på bostadsmarknaden 2024, men också en fördjupning i allmännyttans behov av modernisering och underhåll av beståndet. Rapporten bygger på uppgifter från Boverkets årliga bostadsmarknadsenkät för 2024, från SCB och på en intervjustudie beställd från ett konsultbolag. Rapporten är skriven av nationalekonom Roger Gustafsson och jurist Emelie Hemström.

Karlskrona september 2025

Anders Sjelvgren
generaldirektör

Innehållsförteckning

Sammanfattning.....	5
1 Inledning.....	6
1.1 Bakgrund, syfte och avgränsningar	6
1.2 Arbetsmetod.....	6
1.3 Läsanvisning	7
2 Det svenska bostadsbeståndet.....	8
2.1 Det totala bostadsbeståndet	8
2.2 Det allmännyttiga bostadsbeståndet.....	10
2.3 Andra former av kommunalt ägande	15
3 Allmännyttans underhåll	18
3.1 Underhållskostnader	18
3.2 Framtida kostnader för underhåll.....	19
3.3 Omfattande renoveringsbehov och underhållsarbete.....	20
3.4 Ekonomiska förutsättningar för underhåll	22
3.5 Energi och återbruk.....	25
3.6 Förberedelser inför implementeringen av EPBD	27
4 Regionala skillnader och skillnader beroende på storlek på bolaget.....	29
4.1 Vakanser och byggande	29
4.2 Underhåll.....	31
4.3 Finansiering.....	32
4.4 Energieffektivisering och återbruk	34
5 Avslutande kommentarer	36
Bilaga 1 – Studiens representativitet	38

Sammanfattning

Denna rapport ger en aktuell överblick av det svenska bostadsbeståndet med särskilt fokus på de allmännyttiga kommunala bostadsbolagens roll, utveckling och utmaningar. Rapporten bygger på statistik från Statistiska centralbyrån (SCB), Boverkets bostadsmarknadsenkät (BME) för 2024, information från Sveriges Allmännytta, samt en fördjupad studie där både enkät och intervjuer genomförts med ett antal av landets kommunala bostadsaktiebolag.

Rapporten visar att allmännyttan fortsatt spelar en viktig roll på bostadsmarknaden, men att flera faktorer bidrar till ett mer utmanande läge. Underhålls- och moderniseringsbehoven är omfattande, samtidigt som många bolag upplever begränsade ekonomiska möjligheter att genomföra nödvändiga åtgärder. I vissa fall kan det uppstå en konflikt mellan att bygga nya bostäder och att underhålla beståndet, särskilt när nyproduktionen drivs av politiska beslut. För att genomföra nybyggnation kan det därför ibland bli nödvändigt att använda resurser som annars skulle ha gått till underhåll av det befintliga beståndet.

Vakanserna har börjat öka, särskilt i mindre kommuner. Utmaningarna varierar dock mellan olika regioner. Medan storstäder och storstadsnära kommuner ofta har lägre vakanser och bättre möjligheter till försäljning av fastigheter, möter bostadsbolag i mindre städer och på landsbygden större osäkerhet kring efterfrågan och mer begränsat ekonomiskt handlingsutrymme.

Många bolag arbetar aktivt med energieffektivisering, återbruk och hållbarhetsfrågor, både för att minska kostnader och för att stärka beståndets långsiktiga värde. Hållbarhetsarbetet har blivit en alltmer integrerad del av förvaltningen, men den framtida utvecklingen präglas av osäkerhet kring nya lagkrav, såsom det reviderade EU-direktivet om byggnaders energiprestanda (EPBD). Mot denna bakgrund framträder ett tydligt behov av vägledning och stöd till bostadsbolagen, särskilt vad gäller tolkning och praktisk tillämpning av nya regelverk. Tydlig och samordnad information från ansvariga myndigheter kommer att vara avgörande för att underlätta planering, prioritering och en effektiv implementering av kommande krav.

1 Inledning

1.1 Bakgrund, syfte och avgränsningar

Boverket har genom 4 § förordningen (2011:1159) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag bland annat i uppdrag att årligen följa de allmännyttiga och kommunala bostadsbolagens utveckling och roll på bostadsmarknaden inklusive de förändrade förutsättningarna för bostadsaktiebolagen när det gäller konkurrens, valfrihet, segregation samt modernisering och underhåll av beståndet.

I årets rapport har vi valt att särskilt fördjupa oss i frågor som rör modernisering och underhåll av beståndet, med syftet att belysa de aktuella utmaningar, behov och strategier som präglar detta område. Bostadsbolag som drivs i stiftelseform har exkluderats från rapporten, då de inte omfattas av regelverket. Denna avgränsning syftar till att analysen och slutsatserna ska vara relevanta utifrån det uppdrag som anges i förordningen.

I rapporten ges en inledande nulägesbild av det svenska bostadsbeståndet, allmännyttans ställning i Sverige samt dess utveckling och roll på bostadsmarknaden under 2024. För att belysa detta använder vi oss av uppgifter från SCB, Boverkets bostadsmarknadsenkät (BME) för 2024 samt information från Sveriges Allmännytta. Rapporten innehåller även en fördjupad analys av allmännyttans befintliga bestånd och underhållet av detta. Rapporten uppmärksammar vidare regionala skillnader, både vad gäller bostadsbeståndets sammansättning och underhållets omfattning i olika delar av landet.

Avslutningsvis ges en sammanfattning av de mest centrala resultaten samt rekommendationer för det fortsatta arbetet inom allmännyttan. Rapporten belyser både framgångsfaktorer och områden där ytterligare insatser kan behövas, med målet att ge en tydlig nulägesbild och bidra till en fortsatt positiv utveckling.

1.2 Arbetsmetod

I november 2024 skickades en digital enkät ut till en svarsgrupp om 272 allmännyttiga bostadsaktiebolag. När enkäten stängdes i januari 2025 hade 153 respondenter fullföljt enkäten. Detta ger en svarsfrekvens på drygt 56 procent vilket får anses vara ett mycket gott resultat. Inga frågor i enkäten var tvingande vilket innebär att respondenterna inte alltid svarat på samtliga frågor. Syftet med studien har varit att få en övergripande bild av hur allmännyttans bestånd ser ut, hur underhållet hanteras och vilka ekonomiska resurser som avsätts för detta. Ett ytterligare syfte är att öka förståelsen för vilka typer av renoveringar de allmännyttiga bolagen genomför och planerar, deras syn på modernisering och underhåll, samt hur finansieringen av större renoveringsprojekt sker.

För att bedöma enkätresultatens representativitet har vi jämfört de bostadsbolag som besvarat enkäten med medlemsbostadsbolagen i Sveriges Allmännytta. Jämförelsen visar att urvalet är välbalanserat, särskilt när det gäller bostadsbolagens storlek. Även ur ett geografiskt perspektiv framstår respondenterna som ett bra tvärsnitt av landets allmännyttiga bostadsbolag.¹

Utöver enkäten genomfördes även en kvalitativ studie genom intervjuer med 11 kommunala bostadsaktiebolag under perioden december 2024 till februari 2025. De intervjuade bolagen är verksamma på olika marknader i sju län, med en god geografisk spridning över hela landet. Bolagen skiljer sig åt i flera avseenden, såsom storlek på fastighetsbestånd, omsättning och vakansgrad. Detta innebär att de också har olika förutsättningar och står inför olika typer av utmaningar – exempelvis när det gäller att genomföra underhåll och renoveringar.

1.3 Läsanvisning

Rapporten är disponerad enligt följande. Kapitel 2 ger en översikt av den svenska bostadsmarknaden ur ett främst statistiskt perspektiv, med fokus på de kommunalt ägda bostäderna. Kapitel 3 redovisar huvudresultaten från enkät- och intervjustudien. I kapitel 4 analyseras resultaten utifrån både regionala skillnader och bostadsaktiebolagens storlek. Slutligen innehåller kapitel 5 våra avslutande reflektioner.

¹ Se bilaga 1.

2 Det svenska bostadsbeståndet

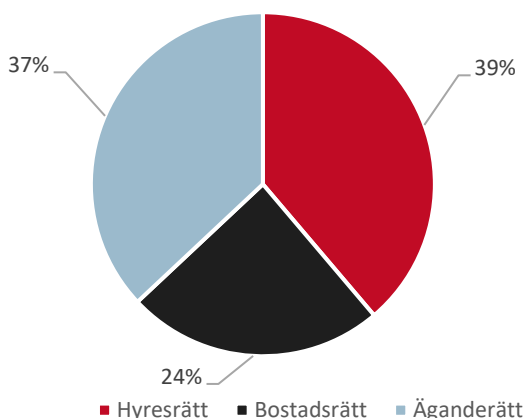
I detta kapitel beskrivs det svenska bostadsbeståndet med syftet att ge en tydlig bild av hur bostadsmarknaden är sammansatt och vilka aktörer som dominerar inom olika områden. Särskild uppmärksamhet ägnas åt de kommunala bostadsbolagen och deras roll på marknaden, samt hur det allmännyttiga beståndet har utvecklats över tid.

2.1 Det totala bostadsbeståndet

Det svenska bostadsbeståndet uppgick enligt SCB till drygt 5,26 miljoner bostäder vid utgången av 2024. Dessa fördelades på 2 757 000 lägenheter (52,4 procent) i flerbostadshus, 2 137 000 lägenheter (40,6 procent) i småhus, 289 000 lägenheter (5,5 procent) i specialbostäder² samt 78 000 (1,5 procent) i övriga hus³.

Ser vi i stället till hur bostäderna var fördelade efter upplåtelseform såg fördelningen ut på följande sätt. Det fanns vid utgången av 2024 drygt 2 051 000 hyresrätter, 1 277 000 bostadsrätter och 1 932 000 äganderätter. Som andel av beståndet var hyresrätten således den vanligaste upplåtelseformen (39,0 procent) följt av äganderätt (36,7 procent) och bostadsrätt (24,3 procent). Andelen hyresrätter av det totala bostadsbeståndet minskade stadigt från mitten av 1990-talet och nådde sin lägsta nivå år 2016. Sedan dess har andelen åter börjat öka och är idag en procentenhet högre än 2016.

Figur 2.1: Det svenska bostadsbeståndet per upplåtelseform, 2024.



Källa: SCB

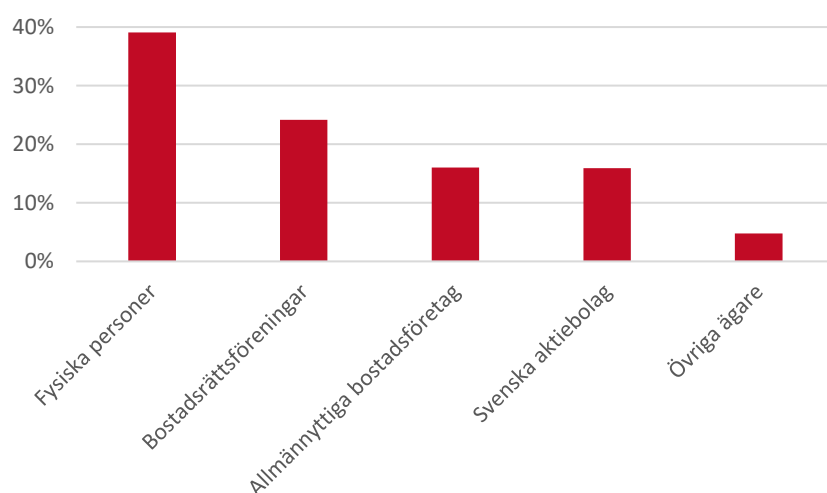
² Specialbostäder avser bostäder för äldre/funktionshindrade, studentbostäder och övriga specialbostäder.

³ Övriga hus avser byggnader som inte huvudsakligen är avsedda för bostadsändamål men ändå innehåller vanliga bostadslägenheter, till exempel byggnader avsedda för verksamhet eller samhällsfunktion.

Av de drygt två miljoner hyresrätter som finns i Sverige återfinns nästan 1,6 miljoner i flerbostadshus. Utöver dessa finns det knappt 280 000 specialbostäder med hyresrätt, till exempel studentbostäder och äldreboenden. De flesta av dessa ligger också i flerbostadshus, även om särskilda regler gäller för uthyrning. Specialbostäderna är främst avsedda för äldre, personer med funktionsnedsättning samt studenter.

När man ser till hela det svenska bostadsbeståndet är privatpersoner den största ägarkategorin. Vid utgången av 2024 var nästan 40 procent av bostäderna i Sverige privatägda. Ungefär en fjärdedel ägdes av bostadsrättsföreningar, medan allmännyttiga bostadsbolag och svenska aktiebolag stod för vardera 16 procent av ägandet. Även om det allmännyttiga beståndet har ökat i antal bostäder, har dess andel av det totala ägandet minskat över tid – från nästan 18 procent för tio år sedan till 16 procent idag.

Figur 2.2: Det svenska bostadsbeståndet fördelat på ägare, 2024.



Källa: Statistiska centralbyrån (SCB).

Under det senaste decenniet har fördelningen mellan olika ägarkategorier förändrats tydligt. Framför allt har svenska aktiebolag och bostadsrättsföreningar ökat sina andelar av det totala bostadsbeståndet. Aktiebolagens ägande har vuxit stadigt, vilket till stor del kan förklaras av ökad investering och professionalisering inom fastighetssektorn. Bostadsrättsföreningarnas andel har också ökat, delvis till följd av ombildningar från hyresrätt till bostadsrätt – särskilt i större städer – men framför allt eftersom många nya bostäder byggs som bostadsrätter, framför allt i attraktiva områden.

Samtidigt har andelen bostäder som ägs av privatpersoner minskat mest under samma period. Detta beror på flera faktorer, till exempel förändrade marknadsförutsättningar, ökad konkurrens från bolag och föreningar samt att nyproduktionen ofta ägs av aktiebolag eller säljs som bostadsrätter.

Utvecklingen under de allra senaste åren har inneburit att aktiebolag och bostadsrättsföreningar tagit en större plats på bostadsmarknaden, samtidigt som privatpersoners ägarandel har fortsatt att minska.

2.2 Det allmännyttiga bostadsbeståndet

Enligt SCB uppgick det allmännyttiga beståndet vid utgången av 2024 till drygt 843 000 lägenheter. Det kan jämföras med statistik från Sveriges Allmännytta som uppger att det finns drygt 849 000 lägenheter.⁴ Av dessa är dock cirka 11 500 bostäder inte kommunägda. Denna skillnad kan delvis förklaras av olika mättidpunkter, vilket innebär att tillskott och avgångar kan redovisas på olika sätt. Förseningar i registreringen kan också spela in. Sammanfattningsvis kan det dock konstateras att det finns omkring 840 000 kommunägda allmännyttiga bostäder i Sverige.

Det vanligaste upplägget är att kommunen äger ett aktiebolag som hyr ut bostäderna. Det finns cirka 270 kommunala bostadsaktiebolag, fördelade på cirka 250 kommuner, och dessa bolag äger tillsammans närmare 792 000 bostäder enligt Sveriges Allmännyttas statistik. Ett mindre vanligt upplägg är att bostadsbolagen drivs i stiftelseform. Sveriges Allmännytta har 28 medlemsstiftelser som är kommunalt kontrollerade och dessa förvaltar tillsammans omkring 43 500 bostäder.⁵

2.2.1 Förändringar i allmännyttans bestånd 2020–2024

Under de senaste fem åren har det allmännyttiga beståndet vuxit stadigt i hela riket, vilket framgår av tabell 2.1 nedan. Det finns dock tydliga skillnader i nettotillskottet olika kommungrupper emellan. Särskilt utmärker sig mindre högskoleorter (med färre än 75 000 invånare), där tillväxten varit relativt låg under hela perioden.

Tabell 2.1: Nettoförändringar i allmännyttans bestånd per kommungrupp. I siffrorna ingår nyproduktion, inköp, ombyggnader, försäljningar samt rivningar.

Kommungrupp	2020	2021	2022	2023	2024	5 år
Storstockholm	49	453	764	1209	837	3 312
Storgöteborg	1 251	1 295	879	183	302	3 910
Stormalmö	1 283	860	758	945	145	3 991
Högskoleorter >75 000	751	333	1 458	1676	1349	5 567
Högskoleorter <75 000	755	172	48	361	-27	1 309
Övriga kommuner >25 000	816	537	446	458	849	3 106
Övriga kommuner <25 000	1 299	709	-122	65	1406	3 357
Totalsumma	6 204	4 359	4 231	4 897	4 861	24 552

Källa: Boverkets bostadsmarknadsenkät (BME).

⁴ Vi har då inte räknat med Allmännyttans associerade medlemmar.

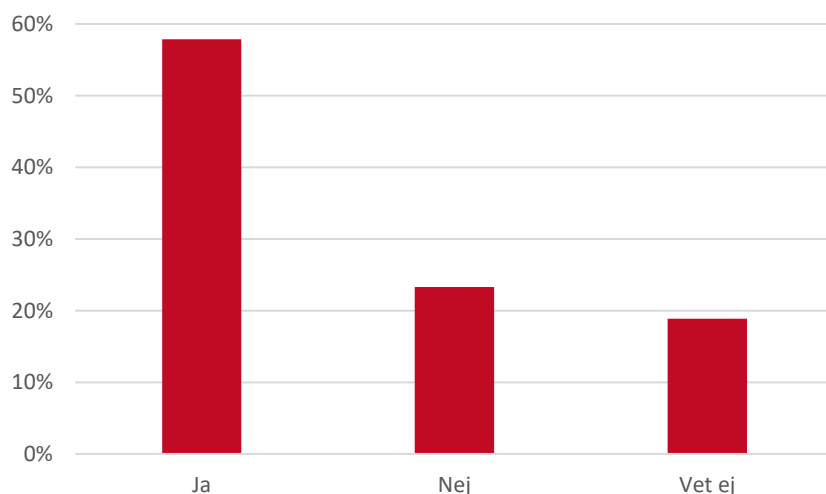
⁵ Som nämnts i inledningen är bostadsbolag som drivs i stiftelseform exkluderade från denna rapport.

Det är också tydligt att nettotillskottet kan variera kraftigt mellan olika år. En hög siffra kan exempelvis bero på att flera större nybyggnadsprojekt färdigställs samtidigt, medan större försäljningar har motsatt effekt och minskar nettotillskottet.

2.2.2 Förväntat framtida byggande inom allmännyttan

Det kommande avsnittet om framtida byggande bygger på resultaten från vår enkätundersökning, som beskrevs närmare i kapitel 1. Nästan 60 procent av de bostadsbolag som deltog i enkäten uppger att de planerar nybyggnation under de kommande fem åren. Sammanlagt motsvarar bolagens planerade byggande omkring 15 000 bostäder under denna period. Även om man bör vara försiktig med att dra alltför långtgående slutsatser av enkätsvaren, tyder resultaten ändå på en byggtakt som är högre än vad vissa tidigare studier har visat.⁶ Det är dessutom värt att notera att 85 bolag har besvarat denna fråga, och det är sannolikt att ytterligare bostadsbolag har planer för nyproduktion utöver de som svarade på enkätfrågan.

Figur 2.3: Planerar ni att påbörja eller slutföra byggandet av nya bostäder under de kommande 5 åren?



Källa: Boverkets enkät till allmännyttiga bostadsaktiebolag

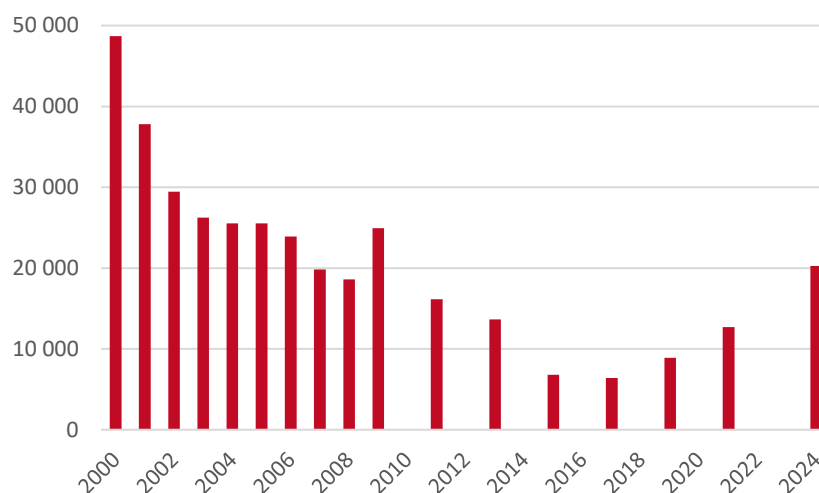
Skälen till att allmännyttiga bostadsbolag väljer att bygga nytt varierar, men det klart vanligaste motivet är en stark efterfrågan på bostäder. Bland de bolag som planerar nyproduktion under de kommande fem åren uppger 56 procent att just efterfrågan är den främsta anledningen till satsningen. Ett annat vanligt förekommande skäl är politiska önskemål om nybyggnation, vilket ofta framgår av bolagens ägardirektiv. Därmed utgör både marknadens behov och politiska styrmedel viktiga faktorer bakom beslutet att bygga nytt. I kapitel 4 återkommer vi till geografiska skillnader i det framtida förväntade byggandet.

⁶ Sveriges Allmännytta (2024) [Rapport: Går byggandet i takt med efterfrågan? | Sveriges Allmännytta](#). Hämtat 2025-09-03.

2.2.3 Vakanser i allmännyttan

På senare tid har det blivit allt tydligare att allmännyttans vakanser ökar jämfört med det föregående decenniet. Detta bekräftas av SCB:s statistik över outhyrda lägenheter, som publicerades i december 2024. Som framgår av nedanstående figur fanns det år 2024 cirka 20 000 lediga lägenheter i allmännyttan, att jämföra med 12 500 lediga lägenheter tre år tidigare.

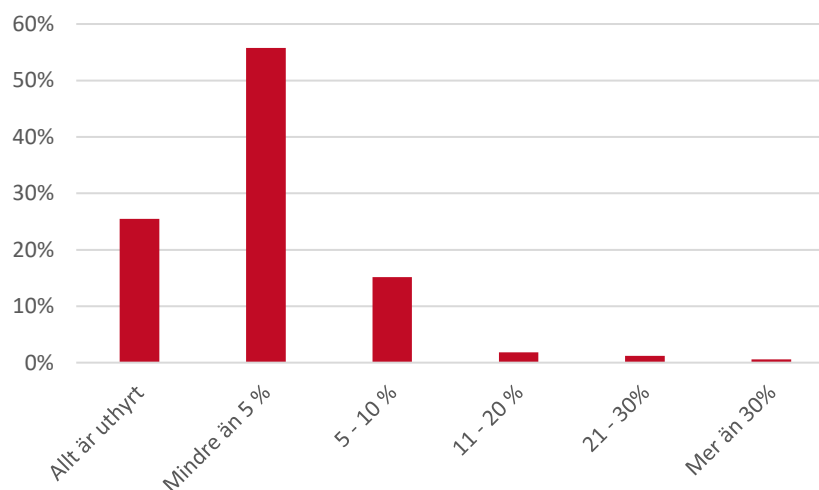
Figur 2.4: Vakanser i allmännyttan, 2000–2024.



Källa: SCB

Höga och långvariga vakansgrader genererar lägre intäkter och kan på sikt påverka bolagens möjligheter att underhålla och modernisera sitt bestånd. Med anledning av detta ställde vi i enkäten frågor om bolagens vakansgrader. Resultaten visar att de allra flesta bostadsbolag i dagsläget inte har några större problem med höga vakanser – drygt 80 procent uppgav att samtliga bostäder var uthyrda eller att vakansgraden låg under 5 procent. Samtidigt framgår av nedanstående figur att det finns ett antal bolag som står inför betydande utmaningar med höga vakansgrader.

Figur 2.5: Ungefär hur stor del av ert bestånd står idag uthyrt?



Källa: Boverkets enkät till allmännyttiga bostadsaktiebolag

Det är dessutom viktigt att poängtera att statistiken endast ger en ögonblicksbild och inte säger något om den framtida utvecklingen. Sveriges Allmännyttas har uppmärksammat frågan om vakanser och påpekar i en rapport att diskussionen om bostadsmarknaden snabbt har svängt: från en långvarig debatt om bostadsbrist under det senaste decenniet till en växande oro för snabbt ökande vakanser. Enligt Sveriges Allmännytta tror 24 procent av bolagen att vakanserna kommer att öka, och mer än hälften av de outhyrda lägenheterna har varit lediga i över tre månader.⁷ Det är också tydligt att det finns geografiska skillnader i vakansläget, se mer om detta i kapitel 4.

2.2.4 Hyror i allmännyttan

De genomsnittliga hyresförändringarna i allmännyttan har varit relativt måttliga under de senaste femton åren, med undantag för de allra senaste åren. Under 2023 och 2024 har hyreshöjningarna varit ovanligt höga i nominella termer, samtidigt som realhyrorna sjönk kraftigt både 2022 och 2023. Coronapandemin orsakade störningar i leveranskedjorna, vilket ledde till minskat utbud av många varor. Parallellt fördes en expansiv ekonomisk politik, vilket sammantaget skapade ett stort efterfrågeöverskott. Utbudsstörningarna fortsatte i kölvattnet av Rysslands invasion av Ukraina och de efterföljande sanktionerna, vilket ytterligare drev upp priserna. Detta resulterade i tvåsiffrig inflation i många länder, inklusive Sverige, vilket i sin tur fick Riksbanken och andra centralbanker att snabbt övergå till en betydligt stramare penningpolitik med kraftigt höjda styrräntor. Den stramare penningpolitiken ledde till att inflationen började falla under 2023 och under våren 2024 påbörjade Riksbanken en rad räntesänkningar som fortsatt under 2025.

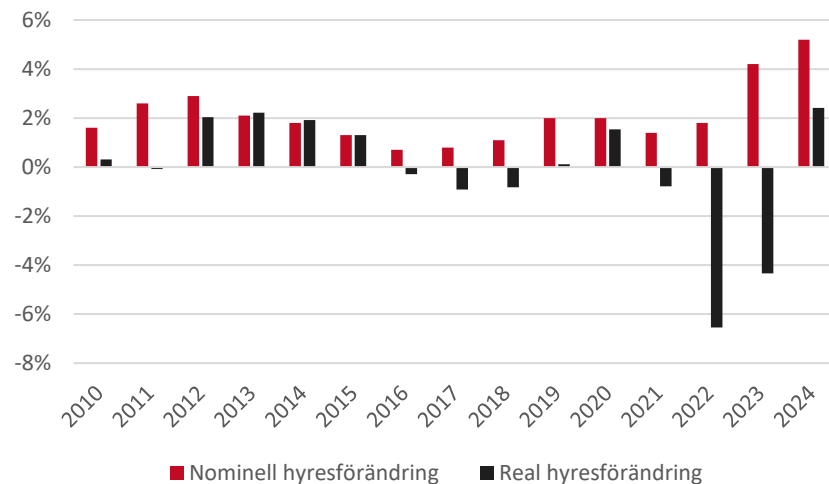
I underlaget angående hyresutvecklingen ingår inte objekt där det under året har skett en större ombyggnad eller förändring och där hyresförändringen är tio procent eller större mellan föregående års decemberhyra och årets nya månadshyra. Statistiken är därför främst relevant för att visa vilka genomsnittliga hyresändringar som de årliga hyresförhandlingarna har lett till under den aktuella perioden. Det är därför viktigt att hålla isär denna statistik från de ofta betydande hyresförändringarna som många gånger förekommer i samband med standardhöjande renoveringar av hyresrättslägenheter.

Riksgenomsnittet för de nominella hyresförändringarna i allmännyttan ligger i genomsnitt på strax över två procent årligen sedan år 2010. De reala hyresförändringarna är beroende av hur inflationen varit under perioden. Det reala riksgenomsnittet under samma period är -0,1 procent. Att de reala hyresförändringarna varit så låga beror till stor del på

⁷ Sveriges Allmännytta (2025) [En tudelad bostadsmarknad – marknadsrapport om efterfrågan, vakanser och kötid | Sveriges Allmännytta](#). Hämtat 2025-09-03.

utvecklingen år 2022 och år 2023 då hyrorna i reala termer föll med 6,5 respektive 4,3 procent. Om man bortser från dessa två år har den reala hyresutvecklingen i genomsnitt varit 0,3 procent årligen under 2000–2021. Noterbart är dock att hyrorna i reala termer fallit under 6 av de senaste 9 åren.

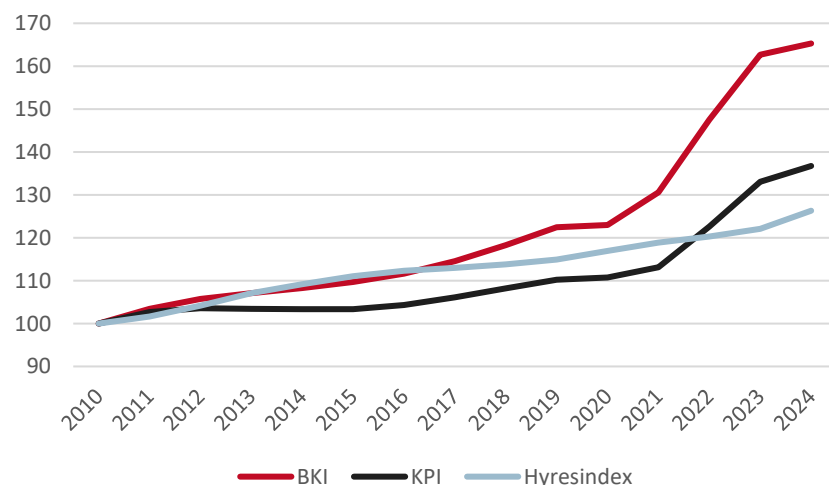
Figur 2.6 Hyresförändringar i det allmännyttiga beståndet åren 2010–2024.



Källa: SCB med bearbetning av Boverket.

I figur 2.7 nedan illustreras utvecklingen av byggkostnader (BKI), konsumentpriser (KPI) och de nominella hyrorna (Hyresindex) sedan år 2010. Figuren ger en tydlig bild av hur hyresutvecklingen förhåller sig till den allmänna prisutvecklingen och till prisutvecklingen för produktionsfaktorer i bostadsbyggandet. Det framgår att priserna för produktionsfaktorer ökat kraftigt sedan 2020. Mellan 2020 till 2023 steg byggkostnaderna med närmare 35 procent.

Figur 2.7: Byggkostnadsindex, konsumentprisindex och hyresindex, 2010–2024.



Källa: SCB med bearbetning av Boverket.

Om fastighetsägarna bibehåller samma nivå av drift och underhåll, och antagandet görs att priset för dessa utvecklats i linje med BKI, pekar det

mot att överskotten i verksamheterna minskar. För hyresgästerna kan effekten av detta tyckas positiv på kort sikt då hyran, i förhållande till annat, blir billigare. Dock kan konsekvenserna på längre sikt vara negativa då hyresvärdarna kan tvingas minska på underhåll och andra förvaltningskostnader.

2.3 Andra former av kommunalt ägande

Denna rapport fokuserar främst på allmännyttiga bostadsbolag, särskilt kommunala bostadsaktiebolag, men kommunerna äger också bostäder i andra former. I detta avsnitt ger vi en kort översikt över dessa bostadsbestånd.

2.3.1 Kommunala bostadsbolag utanför allmännyttan

Vanligtvis äger kommunerna sina hyresbostäder genom helägda kommunala bostadsaktiebolag, men det finns också kommunala bostadsaktiebolag som inte räknas som allmännyttiga. Enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät för 2025 uppger 29 kommuner att de äger bostäder genom sådana bolag. I de flesta av dessa kommuner finns det också minst ett allmännyttigt bostadsbolag.

Det förekommer också att kommuner äger och hyr ut bostäder utan att använda sig av ett aktiebolag eller en stiftelse. Det handlar om ett fåtal, främst mycket små kommuner, som hyr ut bostäder på det här sättet. Vissa av dessa kommuner har också ett kommunalt bostadsbolag. Totalt rör det sig dock bara om några tusen lägenheter i hela landet.

2.3.2 Direktägda bostäder

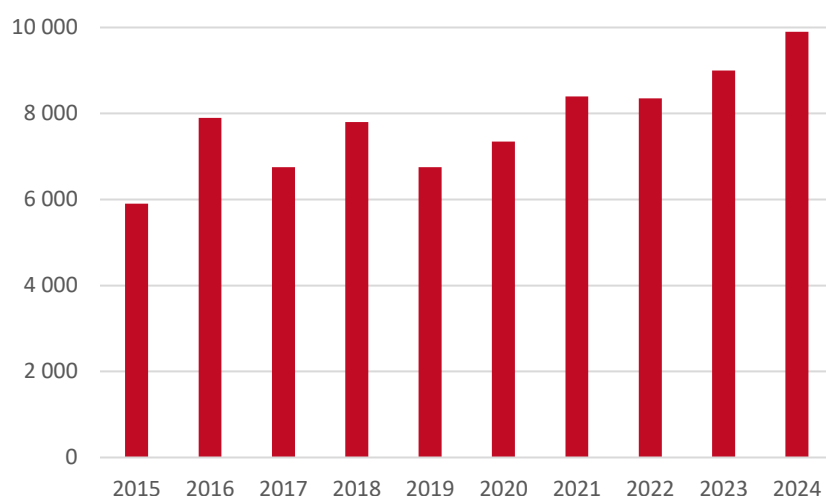
Utöver de bostäder som förvaltas av kommunala bostadsaktiebolag eller bostadsstiftelser, äger många kommuner även bostäder direkt i kommunens eget namn.⁸ Sådana direktägda bostäder är till exempel småhus, bostadsrätter eller flerbostadshus där kommunen själv står som ägare utan att ägandet går via ett separat kommunalt bostadsbolag eller stiftelse. Fortsättningsvis benämns dessa som ”direktägda bostäder” för att särskilja dem från bostäder som förvaltas inom ramen för allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Anledningen till att vissa kommuner väljer att behålla ett direkt ägande av vissa bostäder kan delvis förklaras av de affärsmässighetskrav som lagen ställer på allmännyttiga bolag. Dessa krav kan försvåra möjligheten att använda bostadsbolaget som verktyg för att möta akuta, tillfälliga eller socialt motiverade boendebehov, exempelvis vid hemlöshet, relationsvåld, vräkning eller integrationsinsatser.

⁸ Dessa bostäder ska inte sammanblandas med de bostäder som nämns i avsnitt 2.3.1. De är ju också ”direktägda” men i ett helt annat syfte då dessa är för uthyrning på den öppna hyresmarknaden men kommunen har av något skäl valt att inte ha ett allmännyttigt bolag.

Att en kommun både har ett allmännyttigt bostadsbolag och samtidigt innehar direktägda bostäder kan därför tyda på en medveten strategi för att hantera olika typer av bostadsbehov med skilda verktyg. Bostadsbolaget ansvarar för den ordinarie, långsiktiga bostadsförsörjningen på marknadsliknande villkor, medan de direktägda bostäderna fungerar som ett komplement. Genom dessa kan kommunen agera mer flexibelt och snabbt tillgodose boendebehov utan att bryta mot affärsmässighetsprincipen. Detta skapar bättre förutsättningar för kommunen att både upprätthålla ett affärsmässigt bostadsbolag och samtidigt kunna möta akuta eller särskilda sociala behov. På så sätt kan kommunen effektivare hantera såväl långsiktiga utmaningar som plötsligt uppkomna situationer på bostadsmarknaden.

I 2025 års bostadsmarknadsenkät uppgav kommunerna att det finns drygt 9 900 direktägda bostäder, fördelade på nästan 150 kommuner. Det är en ökning med cirka 900 bostäder jämfört med 2023. Av de 9 900 bostäderna finns 89 procent, knappt 8 850 bostäder, i kommuner som dessutom har ett allmännyttigt bostadsbolag. I figur 2.8 nedan redovisas de av kommunerna lämnade uppgifterna i Boverkets bostadsmarknadsenkäter för åren 2015–2024.

Figur 2.8 Direktägda bostäder



Källa: BME

Som synes från ovanstående figur har antalet direktägda bostäder varierat en del över åren. Variationerna åren emellan kan åtminstone delvis förklaras med avgränsningsproblem rörande vilka typer av boenden som ska räknas med. Dock verkar antalet direktägda bostäder uppvisa en uppåtgående trend den senaste tioårsperioden.

2.3.3 Direktägda bostäder i relation till biståndsbaserade andrahandslösningar

De direktägda bostäderna kan sättas i relation till en annan vanligt förekommande form av kommunalt boendestöd vilket är bostäder som hyrs in

av kommunen på den öppna marknaden och sedan hyrs ut i andra hand till hushåll som inte godkänts som hyresgäster av ordinarie fastighetsägare. Dessa andrahandslösningar används ofta – men inte alltid – som en del av kommunens ansvar enligt socialtjänstlagen, exempelvis för personer i hemlöshet, med skulder eller andra former av social problematik.

Enligt 2025 års bostadsmarknadsenkät fanns det den 1 januari 2025 cirka 15 000 bostäder för andrahandsuthyrning med biståndsbeslut enligt socialtjänstlagen. Till detta ska läggas att kommunerna anger att cirka 5 700 bostäder hyrs ut i andra hand utan biståndsbeslut.

En viktig skillnad mellan dessa två modeller är att direktägda bostäder ägs av kommunen själv, vilket innebär att kommunen inte behöver agera mellanhand i ett externt hyresförhållande. Detta kan ge flera konkreta fördelar som kostnadseffektivitet, ökad kontroll för kommunen och även ibland en större stabilitet för hyresgästen eftersom kommunen då ofta kan erbjuda en längre och tryggare boendelösning till skillnad från en kortare andrahandsuthyrning. Sammantaget kan direktägda bostäder fungera som ett strategiskt alternativ eller komplement till inhyrda bostäder för sociala ändamål. Det ger kommunen större handlingsutrymme i bostadsförsörjningen för grupper som annars riskerar att hamna utanför den ordinarie bostadsmarknaden.

Efter denna statistiska genomgång av det svenska bostadsbeståndet, den särskilt fokus på de kommunala bostäderna – övergår vi nu till att i nästa kapitel fokusera på frågor rörande allmännyttans underhåll.

3 Allmännyttans underhåll

Som beskrivits i kapitel 1 har Boverket låtit genomföra en studie med syftet att få en övergripande bild av hur de kommunala bostadsaktiebolagen bestånd ser ut, hur underhållet hanteras samt vilka ekonomiska resurser som avsätts för detta arbete. I det följande avsnittet presenteras resultat kring nuvarande underhållskostnader, uppskattningar av framtida kostnader för underhåll samt det omfattande renoveringsbehovet och löpande underhållsarbetet. Vi belyser även frågor kring hur bolagen finansierar underhållet, samt aspekter som rör energi och återbruk. Slutligen behandlas förberedelser inför implementeringen av det reviderade EU-direktivet om byggnaders energiprestanda (EPBD).

3.1 Underhållskostnader

Det är inledningsvis viktigt att påpeka att gränsdragningen mellan modernisering eller standardhöjande underhåll, förebyggande underhåll och avhjälpande eller akut underhåll inte alltid är tydlig. Därför bör resultaten om hur underhållet fördelas tolkas med viss försiktighet.

113 bolag har svarat på frågan angående hur mycket medel som lagts på underhåll den senaste femårsperioden. Resultaten visar att resurserna i grova drag fördelas jämnt mellan standardhöjande underhåll och förebyggande underhåll – cirka 40 procent vardera – medan akut underhåll utgör omkring 20 procent av de totala underhållskostnaderna.

Vi har särskilt analyserat de cirka 50 bolag som angett ett exakt antal lägenheter, vilket möjliggör en beräkning av underhållskostnader per lägenhet under den senaste femårsperioden. Enkätsvaren visar att dessa bolag har investerat ungefär 40 000 kronor per lägenhet i modernisering och standardhöjande åtgärder. Ungefär lika mycket har lagts på förebyggande underhåll, medan utgifterna för akut eller avhjälpande underhåll uppgår till cirka 20 000 kronor per lägenhet.⁹

Det ska dock understrykas att variationerna mellan bolagen är stora, särskilt vad gäller kostnader för modernisering och standardhöjande åtgärder. Detta är naturligt, eftersom sådana investeringar ofta är omfattande när de väl genomförs. Även för förebyggande underhåll är variationerna betydande, vilket kan bero på att vissa bolag har ett modernare bestånd eller nyligen har genomfört större standardhöjande åtgärder. Det kan också bero på begränsade ekonomiska resurser som gör det svårt att avsätta tillräckligt med medel till förebyggande underhåll. När det gäller

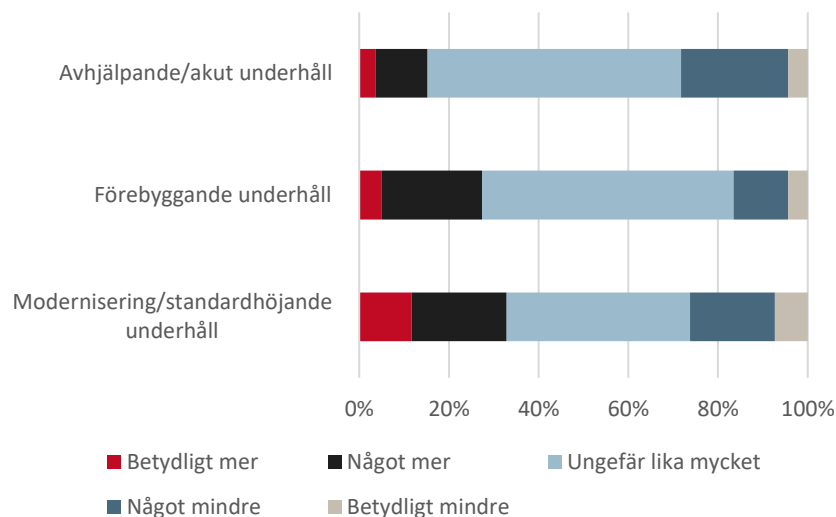
⁹ Övriga ca 60 bolag har enbart angett antalet bostäder man äger i ett intervall. Med ett antagande att det faktiska antalet bostäder ligger mitt i detta intervall får vi ett liknande resultat för alla 113 bolagen som för de 50 som angett ett exakt antal.

avhjälpande eller akut underhåll är variationerna något mindre, vilket är logiskt då akuta problem måste åtgärdas oavsett. Dock tenderar bolag med ett nyare bestånd att ha lägre kostnader även för denna typ av underhåll.

3.2 Framtida kostnader för underhåll

Det framgår att de allmännyttiga bostadsaktiebolagen inte planerar några förändringar i de resurser som avsätts för framtida underhåll, jämfört med de senaste åren. Däremot noteras att andelen bolag som uppger att de kommer att avsätta oförändrade medel till standardhöjande underhåll är något lägre. Detta är kanske inte så förvånande, då vissa bolag redan har genomfört omfattande standardhöjande åtgärder, medan andra står inför att påbörja sådant underhåll.

Figur 3.1: Uppskatta hur mycket ni kommer att lägga på underhåll de kommande 5 åren jämfört med föregående femårsperiod.



Källa: Boverkets enkät till allmännyttiga bostadsaktiebolag.

Av fritextsvaren framgår att många bostadsbolag både önskar och anser sig behöva avsätta mer resurser på såväl förebyggande som standardhöjande underhåll, men att de ekonomiska förutsättningarna sätter begränsningar. Bolagen lyfter särskilt fram de senaste årens ökade kostnader, såsom högre avgifter, taxor och stigande räntor, som skäl till att det är svårt att utöka underhållsbudgetarna. Flera av bolagen påpekar att hyreshöjningarna har varit för låga, vilket gör att intäkterna inte ökar i samma takt som kostnaderna.

Denna problematik bekräftas även i de djupintervjuer som genomförts med 11 bostadsbolag. Genom intervjuerna framkommer att flertalet bolag skulle behöva investera betydligt mer i underhåll än vad de har möjlighet till. Även bolag som själva bedömer sin ekonomi som relativt god uppger att de ekonomiska förutsättningarna utgör en utmaning, och att det därför inte är möjligt att renovera i önskad omfattning. Flera bolag uppger att de

har en underhållsskuld och att det finns ett behov av att modernisera och underhålla mer, men att de ekonomiska kalkylerna inte går ihop.

Vidare lyfter vissa bolag problematiken med en konflikt mellan nyproduktion – ibland som ett resultat av politiska krav – och möjligheten att underhålla det befintliga beståndet. För att möjliggöra nybyggnation kan det i vissa fall vara nödvändigt att begränsa resurserna till underhåll av det befintliga beståndet.

3.3 Omfattande renoveringsbehov och underhållsarbete

För att belysa hur bostadsbolagen arbetar med renoveringar ställdes i enkäten frågor kring flera olika aspekter av området. Nedanstående resultat baseras på respondenternas svar på följande frågor:

- Vilka delar av skalet och utemiljön bedömer du behöver moderniseras eller renoveras under de kommande fem åren?
- Vilka utrymmen och faciliteter, både inom- och utomhus, bedömer du behöver moderniseras eller renoveras under samma period?
- Vilka behov av modernisering eller renovering ser du i själva lägenheterna de närmaste fem åren?

Också i intervjuerna har en central fråga varit vilka områden som bedöms behöva moderniseras eller renoveras under den kommande femårsperioden. Genom att kombinera resultaten från både intervjuer och enkät har vi fått en samlad bild av de mest framträdande behoven och prioriteringarna när det gäller underhåll och investeringar i fastigheterna. Eftersom det i enkäten var möjligt att välja flera svarsalternativ på samma fråga kan den sammanlagda procentandelen för de tre frågorna ovan därför överstiga 100 procent (se tabell 3.1 nedan).

Av enkätsvaren framgår att klimatskalet i fastigheterna – främst tak, fönster och ytterdörrar – är i stort behov av modernisering. Minst 85 procent av bolagen uppger att dessa komponenter kräver åtgärder, vilket tydligt signalerar ett omfattande eftersatt underhåll. Eftersom klimatskalet är centralt för både energiprestanda, inomhusmiljö och långsiktig byggnadshållbarhet, pekar detta på ett allvarligt investeringsbehov inom delar av det äldre beståndet.

Även i intervjuerna återkommer en tydlig betoning på klimatskalet. Flera bolag beskriver systematiska program för fönsterbyten, takbyten och tilläggsisolering. Det förekommer långsiktiga underhållsplaner, där insatser i klimatskalet ofta kombineras med andra åtgärder såsom stambyten och energirenoveringar. Ett bolag berättar att de varje år byter ett visst antal tak, fönster och lägenhetsdörrar i takt med att behov uppstår, medan

andra nämner att stora delar av beståndet redan fått nya fönster, dörrar eller fasader. I äldre och ibland kulturhistoriskt värdefulla fastigheter betonas vikten av varsam renovering och återbruk, där man exempelvis väljer att rusta upp äldre fönster snarare än att byta ut dem helt.

Tabell 3.1: Vad bedömer du behöver moderniseras/renoveras de kommande fem åren?

Skal- och utemiljö	
Tak	86 %
Fasad	68 %
Balkonger	55 %
Fönster/ytterdörrar	86 %
Gård/utemiljö	52 %
Annat	12 %
Faciliteter inom- och utomhus	
Trapphus	47 %
Hiss	61 %
Tvättstuga	65 %
Avfallsrum	56 %
Cykelförråd	11 %
Övriga förrådsutrymmen	16 %
Garage/P-platser	31 %
Laddningsstolpar/eluttag för laddning av bilar	64 %
Annat	4 %
I lägenheterna	
Ytskikt – golv, väggar och tak (exkl. våtrum)	79 %
Våtrum/badrum	90 %
Kök	83 %
Annat	4 %

Källa: Boverkets enkät till allmännyttiga bostadsaktiebolag.

Utöver dettas lyfts framför allt badrum, stammar och elinstallationer som prioriterade områden för modernisering under de kommande fem åren. Många bolag genomför omfattande stambytesprogram, ofta kombinerat med badrumsrenoveringar och uppgradering av el. Behovet är särskilt stort i 60- och 70-talsbeståndet, där material och teknik ofta nått slutet av sin livslängd. Ett återkommande tema är att standardhöjande åtgärder, såsom kakel och klinker, installeras i samband med större renoveringar, ibland med viss hyreshöjning som följd.

Även gemensamma utrymmen bedöms av många bostadsbolag kräva stora insatser de närmaste fem åren. Tvättstugor, hissar och laddningsinfrastruktur för elbilar lyfts särskilt fram. Det tyder på ett växande behov av modernisering för att möta dagens tekniska och sociala krav, inte minst ur ett tillgänglighets- och hållbarhetsperspektiv.

Ett genomgående tema i intervjuerna är att underhåll och renovering inte bara ses som tekniska åtgärder, utan som centrala verktyg för att behålla och attrahera hyresgäster. Flera bolag understryker att lägenheternas skick är avgörande för trivsel, lojalitet och nöjdhet, särskilt i konkurrensutsatta lägen eller områden med sociala utmaningar. Funktionella badrum, moderna kök, energieffektiv ventilation och trygga utemiljöer spelar en nyckelroll i detta sammanhang.

När det gäller arbetssätt varierar strategierna mellan bolagen. Vissa arbetar uteslutande med långsiktiga underhållsplaner och systematiska program, medan andra tillämpar så kallad koncept-renovering av enskilda lägenheter i samband med utflytt. Flera bolag betonar vikten av att involvera hyresgästerna tidigt i processen, både genom informationsmöten och genom att erbjuda viss möjlighet att påverka renoveringarnas omfattning eller utformning. Samtidigt framhålls svårigheten att försöka tillmötesgå individuella önskemål, särskilt vid stora åtgärder som stambyten.

De typer av åtgärder som planeras eller pågår spänner över hela fastigheternas delar: från renovering av kök och badrum till byte av fönster, balkonger, fasader, dörrar, tak, stamledningar och värmesystem. I flera fall nämns även investeringar i utemiljöer och tillgänglighetsanpassningar.

Ekonomi utgör en återkommande utmaning. Några bolag berättar att de tillfälligt minskat investeringstakten i underhåll för att kunna frigöra resurser till nyproduktion, medan andra brottas med höga kostnader för framför allt större renoveringar i äldre bestånd. Flera påpekar att hyreshöjningar ofta är nödvändiga vid standardhöjande åtgärder, men att det kräver viss varsamhet för att inte riskera att hyresgästerna får svårt att bo kvar. Hyresgäststyrt underhåll, där hyresgästen kan välja mellan olika nivåer av renovering och därmed påverka sin hyra, förekommer i viss utsträckning, men är långt ifrån standard i branschen.

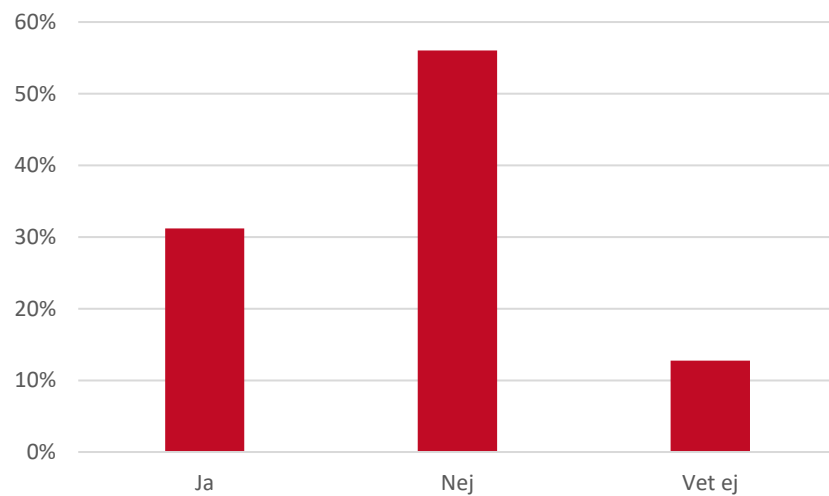
Sammanfattningsvis visar svaren från enkäten och från intervjuerna på ett växande och omfattande investeringsbehov, där tekniskt underhåll ofta också kombineras med krav på energieffektivisering, trygghetsskapande åtgärder och boendekvalitet.

3.4 Ekonomiska förutsättningar för underhåll

En majoritet av de bostadsbolag som har svarat på enkäten bedömer att de saknar tillräckliga intäkter för att finansiera det samlade underhållsbehovet under de kommande fem åren. Även bland bolag som i nuläget har en stabil ekonomi, beskrivs finansieringen av framtida renoveringar och moderniseringar som en betydande utmaning. Den främsta orsaken är att kostnadsutvecklingen inom bygg- och fastighetssektorn – särskilt för material, arbetskraft och energieffektiviseringsåtgärder – överstiger de årliga hyresintäkternas ökningstakt.

Flera bolag pekar på att bruksvärdessystemet och hyressättningen i förhandling med Hyresgästföreningen innebär begränsade möjligheter att kompensera för stigande underhållskostnader genom hyreshöjningar. Ett av de intervjuade bolagen uttrycker att detta skapar en växande obalans mellan de ekonomiska ramarna och de tekniska kraven på beståndet, särskilt i samband med större investeringar i klimatskal, hissar eller stambyten.

Figur 3.2: Bedömer du att era intäkter/likvida medel är tillräckliga för att finansiera underhållet de kommande fem åren?



Källa: Boverkets enkät till allmännyttiga bostadsaktiebolag.

Ett bolag berättar att de i princip finansierar allt underhåll med eget kapital från bolagets överskott, utan att ta ut hyreshöjningar utöver den generella årliga uppräkningsen. Denna modell har hittills varit möjlig tack vare en god ekonomisk ställning, men innebär också en begränsning vid större, samlade renoveringsprojekt. Att sälja fastigheter för att frigöra kapital uppges inte vara aktuellt, då bolaget prioriterar att behålla kontrollen över sitt bestånd och säkerställa en långsiktig bostadsförsörjning.

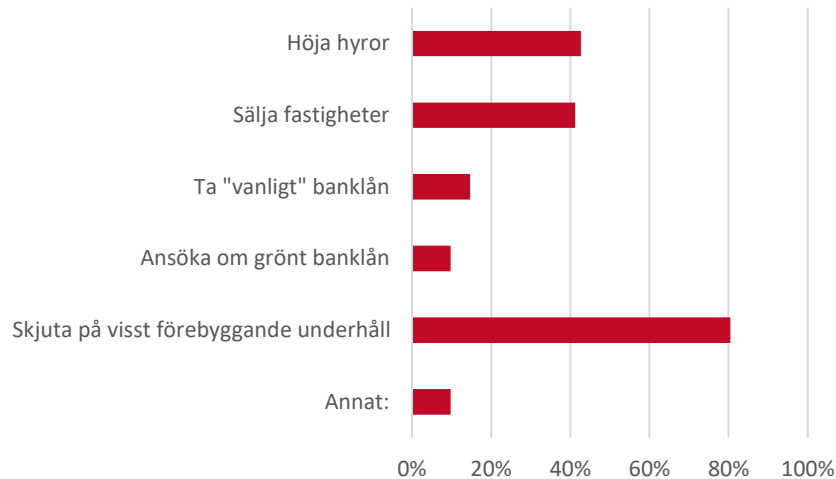
Samtidigt försöker flera bolag att kombinera nödvändigt underhåll med standardhöjande åtgärder, exempelvis genom att vid badrumsrenoveringar även uppdatera med kakel och ny inredning. Denna strategi möjliggör hyresjusteringar inom ramen för bruksvärdessystemet, vilket i sin tur ger ett visst bidrag till finansieringen. Det är dock en modell som kräver försiktig balansgång – dels utifrån hushållens betalningsförmåga, dels med hänsyn till sociala mål om en blandad och inkluderande hyresgäststruktur.

Sammantaget visar både enkätsvar och intervjuer att många bostadsbolag står inför en finansieringsutmaning, där behovet av att upprätthålla och modernisera bostadsbeståndet riskerar att överstiga de ekonomiska ramar som hyressättning och avkastningskrav medger. Flera bolag uttrycker behov av nya lösningar och långsiktiga strategier för att möta dessa krav utan att urholka ekonomisk hållbarhet eller försämma hyresgästernas villkor.

När bostadsbolag inte har tillräckliga ekonomiska resurser för att genomföra nödvändigt underhåll tvingas de ofta till olika typer av kompromisser och strategiska vägval. Enligt enkätsvaren uppger en klar majoritet – cirka 80 procent – att de i sådana fall väljer att skjuta upp förebyggande underhåll. Det innebär att underhållsinsatser som är planerade för att förhindra framtida skador eller förslitning får stå tillbaka, vilket i längden

riskerar att leda till högre kostnader i form av akuta reparationer, förkortad livslängd på byggnadsdelar och försämrad boendekvalitet.

Figur 3.3: Vad bedömer du att ni skulle göra om intäkter/likvida medel inte skulle räcka till underhållet de kommande 5 åren?



Källa: Boverkets enkät till allmännyttiga bostadsaktiebolag

Ungefär 25 procent av bolagen anger att de i första hand skulle överväga att låna för att finansiera det eftersatta underhållet. Det kan vara ett sätt att temporärt lösa situationen utan att belasta hyresgästerna med kraftiga hyreshöjningar, men också ett riskmoment – särskilt för mindre bolag med begränsat eget kapital eller i ett ekonomiskt osäkert läge. Lånefinansiering kräver långsiktig planering och säker avkastning på investeringen.

Omkring 40 procent uppger att de i stället skulle försöka höja hyrorna eller sälja av delar av fastighetsbeståndet för att frigöra kapital. Dessa lösningar kan ha kännbara konsekvenser. Hyreshöjningar riskerar att påverka hushållens ekonomi, särskilt i områden där betalningsförmågan redan är svag, medan försäljning av fastigheter kan minska kommunens framtida handlingsutrymme i bostadsförsörjningen – särskilt om försäljningen gäller lägenheter i centrala eller särskilt attraktiva lägen.

Bland de intervjuade bolagen finns exempel på att underhåll i vissa fall helt finansieras genom de årliga hyreshöjningarna, vilket innebär att bolagen är beroende av att förhandla fram tillräckliga justeringar inom ramen för bruksvärdessystemet. Dessa bolag betonar dock att de betraktar underhåll som en långsiktig investering – inte bara för att minska framtida kostnader för skador och fel, utan även för att sänka energikostnaderna och förbättra boendekvaliteten, vilket i sin tur kan stärka hyresgästernas lojalitet och minska omflyttningen.

Tidigare har försäljning av delar av fastighetsbeståndet varit en vanligt förekommande finansieringslösning vid större underhållsprojekt, särskilt i kommuner med omfattande allmännyttigt ägande. Men i takt med att de politiska riktlinjerna har förändrats, och synen på utförsäljning blivit mer

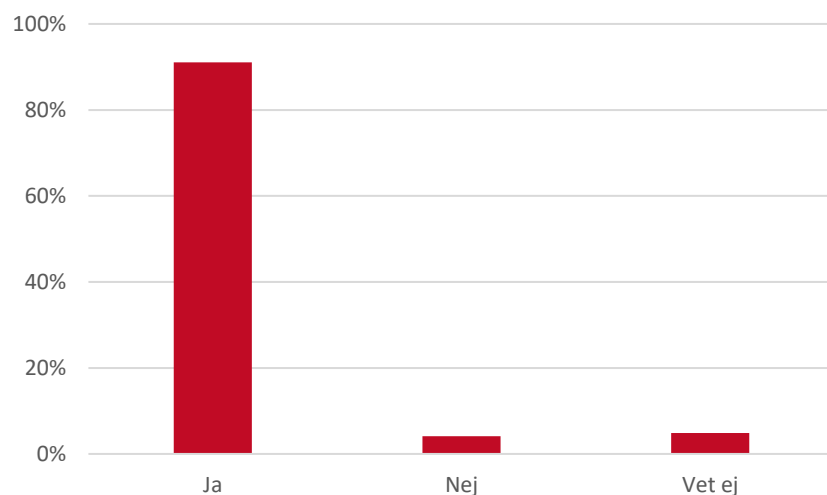
restriktiv, upplever många bolag att detta alternativ numera är betydligt mer begränsat eller politiskt känsligt.

Av enkätsvaren och svaren från intervjuerna framgår att bostadsbolagens möjligheter att möta underhållsbehoven i hög grad är beroende av deras finansiella styrka, politiska förutsättningar och tillgång till verktyg som hyreshöjningar eller försäljningar. De bolag som har ett starkt ekonomiskt utgångsläge upplever större flexibilitet och kan arbeta mer långsiktigt och strategiskt med sitt underhåll, medan andra tvingas till kortsiktiga lösningar som i värsta fall kan försvaga fastigheternas skick och bostädernas attraktivitet över tid.

3.5 Energi och återbruk

Hela 91 procent av de svarande bostadsbolagen uppger att de har genomfört energieffektiviserande åtgärder i någon form under de senaste fem åren. Det visar tydligt att energifrågan är en central del i förvaltningen av det kommunala bostadsbeståndet. Genom intervjuerna med representanter från bolagen framkommer att dessa satsningar inte enbart drivs av ambitioner att minska miljöpåverkan utan också av ett behov att sänka driftkostnaderna, särskilt i en tid med kraftigt stigande priser.

Figur 3.4: Har ni under de senaste 5 åren vidtagit energieffektiviserande åtgärder i hela/delar av ert bestånd?



Källa: Boverkets enkät till allmännyttiga bostadsaktiebolag

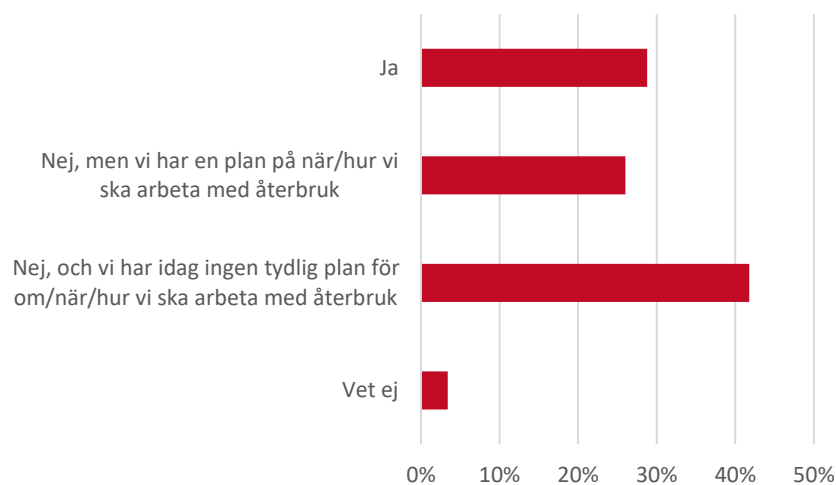
Energieffektivisering och hållbarhet beskrivs ofta som två sidor av samma mynt: investeringar i nya tekniska lösningar eller materialval görs med dubbla syften – både för att minska klimatpåverkan och för att säkerställa ekonomisk uthållighet i driften. Exempelvis nämner flera bolag att energieffektiviseringar ofta prioriteras vid planerade renoveringar, vilket möjliggör samordning av insatser och minimerar påverkan för hyresgästerna. I många fall är det investeringar som också bidrar till att höja fastigheternas långsiktiga värde.

Ett konkret exempel som flera bolag lyfter är att de vid köksrenoveringar ofta väljer att bevara och rusta upp befintliga stommar, skåp och luckor i stället för att byta ut hela köket. Denna strategi kombinerar flera fördelar: den minskar mängden byggavfall, sparar resurser, sänker materialkostnader och samtidigt reduceras både klimatpåverkan och den totala investeringskostnaden. Detta sätt att tänka kring återbruk och resurseffektivitet har blivit ett återkommande inslag i bolagens hållbarhetsarbete.

Bland övriga återkommande hållbarhetssatsningar i intervjumaterialet finns också installation av individuell mätning och debitering (IMD) för temperatur och vattenförbrukning, något som både kan påverka hyresgästernas beteende och minska den totala energianvändningen. Solpaneler på tak är en annan vanlig investering, särskilt i nyproduktion eller vid större takrenoveringar. Laddplatser för elbilar nämns också frekvent, ofta som en kombinerad insats för hållbar mobilitet och framtidssäkring av fastighetsbeståndet.

Flera bolag lyfter även fram att hållbarhet idag är en integrerad del av bolagens strategiska planering, inte bara ett projekt i taget. Det sker till exempel genom att hållbarhetsmål vävs in i underhållsplaner, nybyggnadsprogram och upphandlingskrav.

Figur 3.5: Arbetar ni aktivt med återbruk vid renoveringar och reparationer?



Källa: Boverkets enkät till allmännyttiga bostadsaktiebolag

Både enkätsvar och intervjuer tyder på att energieffektivisering och hållbarhet inte bara är viktiga ur miljösynpunkt, utan också ses som ett verktyg för att hantera kostnader, effektivisera drift och möta framtida krav från hyresgäster och ägare. Den som inte investerar i energieffektivitet riskerar inte bara högre kostnader, utan även ett minskat fastighetsvärde och en försvagad konkurrenskraft på hyresmarknaden.

3.6 Förberedelser inför implementeringen av EPBD

Det reviderade EU-direktivet om byggnaders energiprestanda (EPBD)¹⁰ ska vara en del av svensk lagstiftning senast den 29 maj 2026. Direktivet ställer höga krav på medlemsländerna att minska energianvändningen i byggnader, med målet att hela det byggda beståndet på sikt ska vara klimatneutralt. För de kommunala bostadsbolagen innebär detta potentiellt långtgående konsekvenser – särskilt för äldre fastigheter med låg energiprestanda och höga renoveringsbehov.

När de intervjuade bolagen fick frågan om deras arbete med anledning av den kommande EPBD-implementeringen visar svaren på en tydlig medvetenhet om direktivet, men också en ännu låg grad av konkret förberedelse. Nästan alla bolag känner till direktivet och har diskuterat det internt, ofta inom ramen för strategisk fastighetsförvaltning eller som en del av diskussioner om framtida krav och investeringar. Däremot är det i dagsläget få bolag som har påbörjat ett systematiskt förberedelsearbete eller integrerat direktivets målsättningar i sina befintliga planer.

Flera bolag uttrycker att det återstår många oklarheter kring hur det svenska genomförandet av direktivet kommer att se ut, vilket försvårar arbetet med konkreta åtgärder. Osäkerheten gäller bland annat vilka minimikrav som kommer att gälla för olika byggnadstyper, hur energiklasser ska definieras, och vilken roll rapportering, mätning och renoveringsstrategier kommer att spela.

En del bolag beskriver implementeringen av EPBD som en stor utmaning, både organisatoriskt och ekonomiskt. Ett av de intervjuade bolagen uttrycker oro över att de inte kommer att ha möjlighet att nå direktivets målsättningar med befintliga resurser och fastighetsbeståndets skick. Det pekas särskilt på att det finns ett glapp mellan de politiskt satta målen och de ekonomiska förutsättningarna i praktiken – framför allt för fastigheter byggda under 1950–70-talet där både energiprestanda och teknisk standard ofta är låg.

Samtidigt finns exempel på bolag som kommit längre i sitt förberedelsearbete. Ett av bolagen uppger att de redan har börjat integrera energieffektiviseringsmål som svarar mot EPBD-direktivet i sin nästa affärsplan. Där planeras för löpande uppföljning av energianvändning, tydliga indikatorer för förbättringar i beståndet och ett mer proaktivt arbete med både ny teknik och styrsystem. Detta bolag ser EPBD inte bara som en regleringsfråga utan också som en möjlighet att strukturera och påskynda det långsiktiga hållbarhetsarbetet.

¹⁰ Europaparlamentets och Rådets direktiv (EU) 2024/1275 av den 24 april 2024 om byggnaders energiprestanda.

Intervjusvaren visar att det råder en blandning av medvetenhet, oro och förväntan inför EPBD-direktivets kommande genomslag. Flera bolag har börjat analysera vad direktivet kan innebära för deras fastighetsbestånd, men ännu är det få som tagit faktiska steg i form av anpassningar eller konkreta åtgärdsplaner. Osäkerheten kring hur den svenska lagstiftningen kommer att utformas – särskilt när det gäller energiklassificering, minimikrav och eventuell statlig finansiering – bidrar till att många avvaktar. Samtidigt visar vissa bolag exempel på att det går att ta höjd för framtida krav redan nu, genom att integrera energieffektivisering och hållbarhetsmål i den strategiska planeringen. Underlaget visar dock att det finns ett stort behov av ökad vägledning och samordning för att underlätta för bostadsbolagen att tolka och tillämpa direktivets krav.

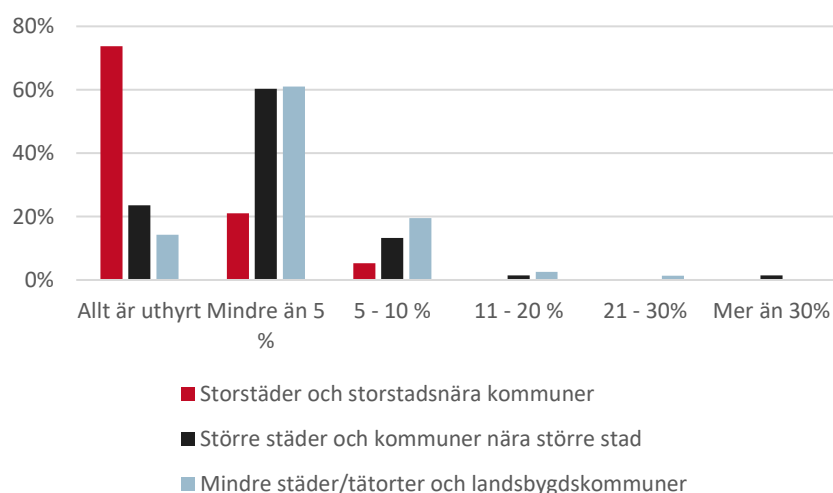
4 Regionala skillnader och skillnader beroende på storlek på bolaget

I detta kapitel undersöks i vilken utsträckning resultaten från kapitel 2 och 3 påverkas av om det kommunala bostadsaktiebolaget är verksamt på en större eller mindre marknad. Vi utgår från SKR:s indelning i tre kommungrupper: storstäder och storstadsnära kommuner, större städer och kommuner nära större stad samt mindre städer/tätorter och landsbygdskommuner.¹¹ Vi kommer även att kommentera vissa resultat utifrån bostadsbolagens storlek. Det kan dock redan nu sägas att dessa resultat i stor utsträckning sammanfaller med de som framkommer vid kommungruppsindelningen. Det är inte förvånande eftersom större bostadsbolag i regel återfinns i storstäder och större kommuner, medan mindre bolag främst verkar i mindre kommuner och landsbygdskommuner.

4.1 Vakanser och byggande

Som framgår av nedanstående figur finns det betydande regionala skillnader när det gäller andelen outhyrda bostäder. Bland bostadsbolag verksamma i storstäder och storstadsnära kommuner uppger närmare 75 procent att samtliga bostäder är uthyrda. I övriga regioner är det vanligaste svaret att mindre än 5 procent av bostäderna är outhyrda, vilket anges av cirka 60 procent av bostadsbolagen utanför storstäder och storstadsnära kommuner.

Figur 4.1: Ungefär hur stor andel av ert bestånd står idag outhyrt?



Källa: Boverkets enkät till allmännyttiga bostadsaktiebolag

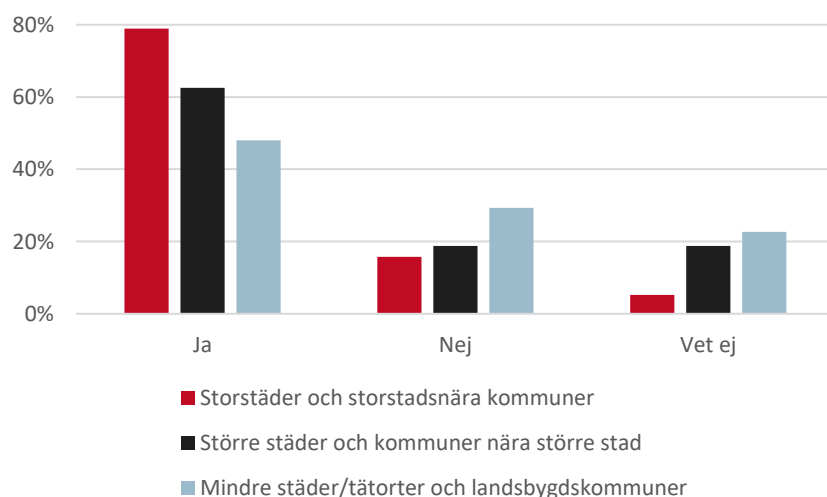
¹¹ Vi har även testat SKR:s indelning i nio kommungrupper, men eftersom antalet svar i vissa grupper var lågt redovisas inte dessa resultat här.

Skillnaden i vakansgrad blir ännu tydligare då vi tittar på bolagens storlek. Bland bolag med färre än 500 lägenheter har närmare 40 procent en vakansgrad på över 5 procent medan motsvarande siffra för bolag som äger mer än 5 000 lägenheter är 4 procent.

Det är inte oväntat att det går att urskilja ett samband där andelen uthyrd bostäder är högre när bostadsbolagen är verksamma i mindre kommuner.¹² I vissa fall uppvisar dessutom enskilda bolag betydande vakansnivåer, vilket utgör ett allvarligt problem för de berörda bolagen. Höga vakansnivåer innebär att möjligheterna att genomföra nödvändigt underhåll minskar avsevärt. Detta leder i sin tur till att utsikterna att hyra ut bostäderna försämras ytterligare, eftersom ett eftersatt underhåll sannolikt minskar efterfrågan bland potentiella hyresgäster. Problematiken förstärks av att dessa bolag ofta är verksamma i kommuner där det inte råder bostadsbrist, utan snarare finns ett överskott på bostäder.

Liknande regionala skillnader återfinns även när det gäller framtida nyproduktion. I storstäder och storstadsnära kommuner uppger närmare 80 procent av bostadsbolagen att de planerar att påbörja eller slutföra byggnation av nya bostäder under de kommande fem åren. Motsvarande andel för de övriga kommungrupperna är 63 procent respektive 48 procent. Även här blir bilden än tydligare om man tar utgångspunkt i bolagsstorlek. Bland bolag med mindre än 500 lägenheter säger en tredjedel att man planerar påbörja eller slutföra byggandet av nya bostäder de kommande fem åren. Motsvarande siffra bland bolag med mer än 5 000 bostäder är 95 procent.

Figur 4.2: Planerar ni att påbörja eller slutföra byggandet av nya bostäder under de kommande 5 åren?



Källa: Boverkets enkät till allmännyttiga bostadsaktiebolag

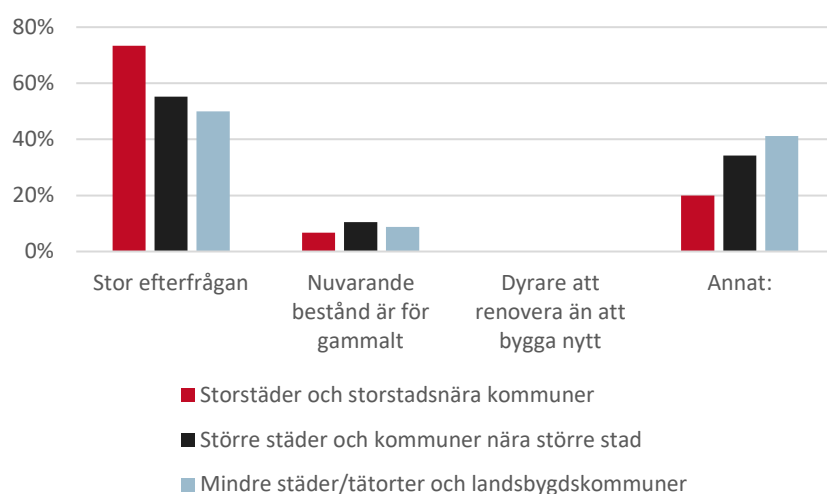
¹² Evidens (2024) [Vakanser i allmännyttan – förändringar och bakomliggande drivkrafter](https://evidensgruppen.se/publikationer)
[evidensgruppen.se - Publikationer](https://evidensgruppen.se/publikationer). Hämtat 2025-09-03.

Det kan även noteras att osäkerheten kring det framtida byggandet är större i mindre kommuner. Detta hänger sannolikt ihop med att det är betydligt svårare att bedöma den framtida efterfrågan i dessa regioner. I storstäder och storstadsnära kommuner är det däremot svårt att i nuläget se någon större avmattning i bostadsefterfrågan.

I samtliga regioner anges den starka efterfrågan som det främsta skälet till att bygga nya bostäder. Att beståndet är för gammalt eller att det är för dyrt att renovera svarar endast ett fåtal bolag.

Det kan dock noteras att i mindre kommuner anger nästan lika många bostadsbolag andra motiv för nybyggnation som att det råder hög efterfrågan. I bolag med mindre än 500 bostäder är det till och med betydligt vanligare att man anger andra skäl än efterfrågan som motiv för nybyggnation. En genomgång av enkätens fritextsvar visar att det vanligaste alternativa skälet är att ägaren, det vill säga kommunen, ställer krav på nyproduktion. Det är svårt att dra långtgående slutsatser av detta, men på svagare marknader kan det finnas en risk att vakanserna ökar i framtiden till följd av sådana beslut. Det väcker frågan om politiska beslut eller bostadsbolagens egna bedömningar är mest relevanta när det gäller att förutse det framtida bostadsbehovet och efterfrågan på bostäder.

Figur 4.3: Vilket är det huvudsakliga skälet till att ni bygger nya bostäder?



Källa: Boverkets enkät till allmännyttiga bostadsaktiebolag

4.2 Underhåll

Vilket konstaterades i föregående kapitel varierar kostnaderna för underhåll mycket mellan de enskilda bolagen. Det gör att det blir svårare att dra några säkra slutsatser då vi analyserar svaren i mindre delgrupper. Relationen mellan hur mycket som har lagts på modernisering eller standardhöjande underhåll, förebyggande underhåll och avhjälpande eller akut underhåll tycks dock inte påverkas av vilken kommungrupp bolaget verkar i. Relationen med cirka 40 procent standardhöjande underhåll, cirka 40 procent förebyggande underhåll och cirka 20 procent akut

underhåll förefaller gälla i alla kommungrupper. Det finns heller inget som tyder på några systematiska skillnader i underhållskostnader per lägenhet de senaste åren beroende på hur stort bolaget är.

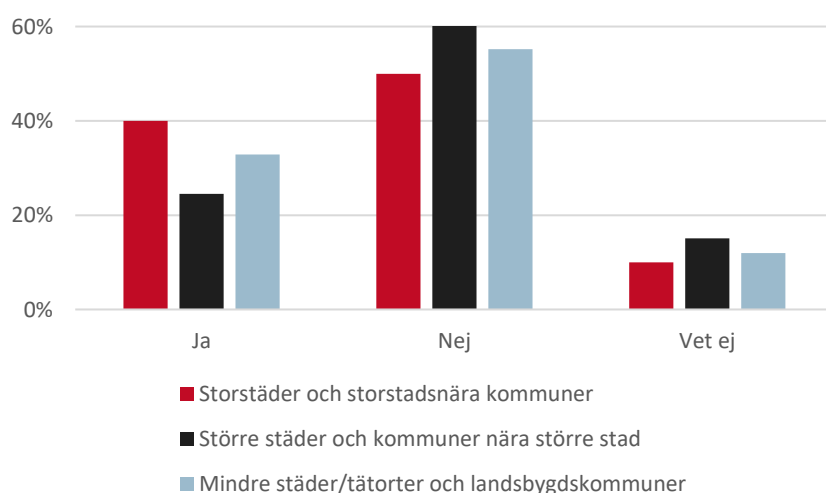
Vissa skillnader kan observeras i synen på det framtida underhållet beroende på vilken kommungrupp bolaget tillhör. En betydligt lägre andel bolag i gruppen mindre städer, tätorter och landsbygdskommuner uppger att de planerar att satsa mer resurser på modernisering och standardhöjande underhåll än genomsnittet för hela landet. Bolag som är verksamma i storstäder och storstadsnära kommuner anger däremot att de i högre utsträckning planerar att öka sina insatser både vad gäller förebyggande underhåll och modernisering/standardhöjande åtgärder jämfört med övriga bolag.

När det gäller vad bostadsbolagen anser behöver renoveras eller moderniseras är det däremot svårt att se några generella skillnader kopplade till kommungrupp eller bolagsstorlek. Framför allt vad gäller omfattande åtgärder i klimatskalet, såsom tak och fönster, är svaren mycket likartade över hela landet. Detsamma gäller större renoveringsbehov i lägenheterna, till exempel badrum, våtrum och kök.

4.3 Finansiering

Som beskrevs i föregående kapitel bedömer en majoritet av bostadsbolagen att de saknar tillräckliga intäkter eller likvida medel för att finansiera det samlade underhållsbehovet under de kommande fem åren. Även om de regionala skillnaderna inte är uppseendeväckande stora, finns det vissa variationer.

Figur 4.4: Bedömer du att era intäkter/likvida medel är tillräckliga för att finansiera underhållet under de kommande 5 åren?



Källa: Boverkets enkät till allmännyttiga bostadsaktiebolag

Det är framför allt bolag verksamma i större städer och kommuner nära en större stad som framhåller att intäkter och likvida medel inte kommer

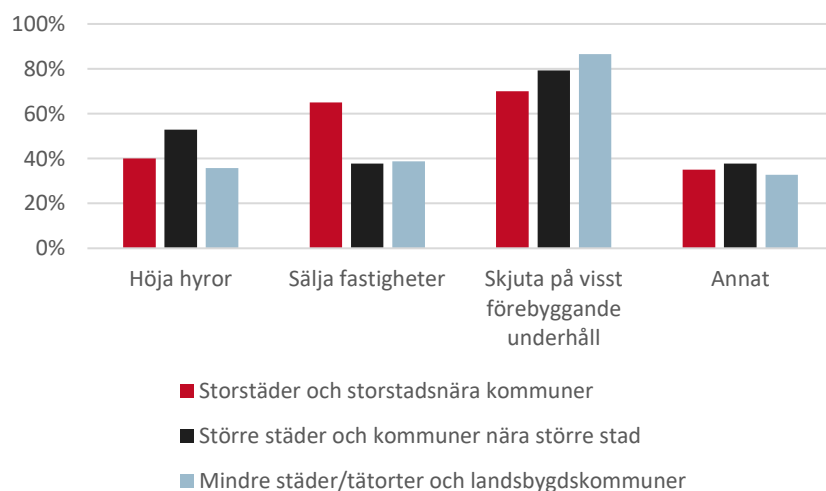
att vara tillräckliga för att finansiera det nödvändiga underhållet. Det går dock inte att utifrån materialet dra några säkra slutsatser om orsakerna till dessa skillnader i svaren.

Även när det gäller finansieringsfrågan tycks bolagets storlek spela en avgörande roll. Ju större bolaget är, desto fler uppger att de har tillräckliga intäkter eller likvida medel för att finansiera underhållet under de kommande fem åren. Bland bolag med färre än 500 lägenheter är det ingen som svarar ja på denna fråga, medan drygt 55 procent av bolagen med fler än 5 000 lägenheter uppger att deras ekonomiska resurser är tillräckliga.

På frågan om vilka åtgärder som vidtas när de ekonomiska resurserna inte är tillräckliga för att genomföra nödvändigt underhåll framträder vissa regionala skillnader. Att skjuta upp visst förebyggande underhåll är det vanligaste svaret i samtliga regioner, men detta är vanligare i mindre städer, tätorter och landsbygdskommuner än i storstäder och storstadsnära kommuner.

Att sälja fastigheter är däremot ett avsevärt vanligare svar bland bostadsbolag i storstäder och storstadsnära kommuner än i övriga regioner. Detta kan sannolikt förklaras av marknadsförhållandena, då det generellt är enklare att sälja fastigheter i dessa områden, åtminstone till ett pris som gör att bolaget vill genomföra en försäljning.

Figur 4.5: Vad bedömer du att ni skulle göra om intäkter/likvida medel inte skulle räcka till underhållet under de kommande 5 åren?



Källa: Boverkets enkät till allmännyttiga bostadsaktiebolag

Det kan framstå som något överraskande att det vanligaste svaret på frågan om åtgärder vid otillräckliga ekonomiska resurser är att höja hyrorna i större städer och i kommuner nära större stad. Att detta alternativ är mindre förekommande i mindre städer och på landsbygden är däremot väntat, eftersom möjligheten att höja hyrorna där sannolikt är begränsade utan att riskera betydande vakanser. Mer anmärkningsvärt är dock att

hyreshöjningar även är ett mindre vanligt svar i de allra största städerna (de så kallade storstäderna). Detta kan möjligen tolkas som att hyrorna i storstäderna – åtminstone för närvarande – redan ligger nära den nivå som marknaden är villig att acceptera. Det är också viktigt att beakta vilken typ av underhåll det gäller, eftersom hyreslagstiftningen endast tillåter hyreshöjningar vid standardhöjande åtgärder.

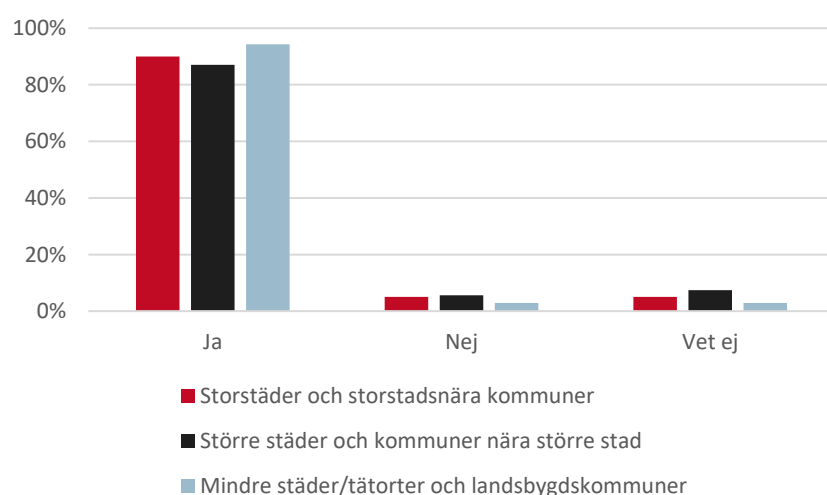
Avslutningsvis kan även noteras att ett antal bolag verksamma i mindre städer/tätorter och landsbygdskommuner i fritextsvar anger att rivning kan vara ett alternativ om intäkter eller likvida medel inte räcker för att finansiera underhållet de kommande fem åren. Några bolag i denna kommungrupp anger även att personalneddragningar är en möjlig åtgärd.

4.4 Energieffektivisering och återbruk

Totalt sett har hela 91 procent av bostadsbolagen genomfört någon form av energieffektiviserande åtgärder de senaste fem åren. Som diskuterades i föregående kapitel är det inte förvånande att andelen är så hög, då sådana åtgärder ofta inte bara motiveras av miljöaspekter utan även av ekonomiska skäl, exempelvis minskade driftskostnader.

Även om de regionala skillnaderna är relativt små kan det möjligen vara något överraskande att energieffektiviserande åtgärder varit vanligast i mindre städer, tätorter och landsbygdskommuner. Utifrån fritextsvar och djupintervjuer har vi dock inte kunnat identifiera några särskilda orsaker till detta, utan kan endast konstatera detta faktum. Det går även att skönja en viss tendens till att andelen som svarar ja på frågan ökar med bolagets storlek men skillnaderna är små.

Figur 4.6: Har ni under de senaste 5 åren vidtagit energieffektiviserande åtgärder i hela/delar av ert bestånd?

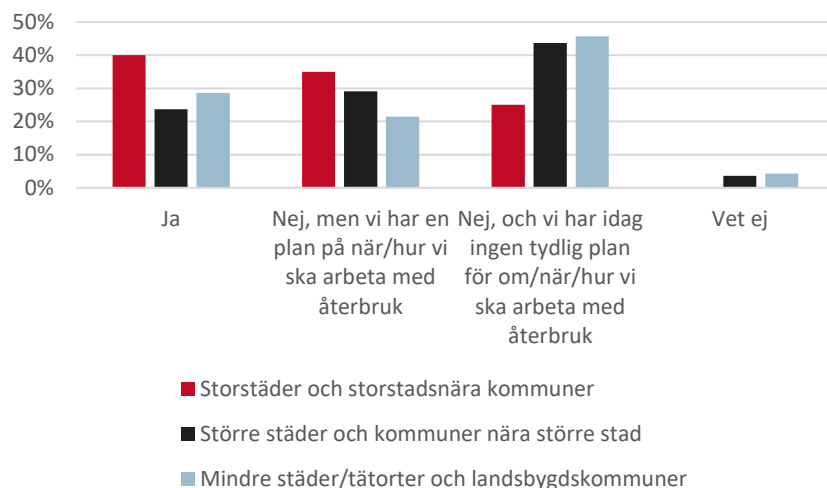


Källa: Boverkets enkät till allmännyttiga bostadsaktiebolag

Avslutningsvis kan det konstateras att arbetet med återbruk vid renoveringar och reparationer är mest aktivt i storstäder och storstadsnära

kommuner. I dessa områden uppger 75 procent av bostadsbolagen att de redan arbetar med återbruk eller har planer för att göra det i framtiden. I övriga regioner är motsvarande andel drygt 55 procent. Det är i synnerhet bolagen med mer än 5 000 lägenheter som antingen redan börjat eller har en plan för arbete med återbruk.

Figur 4.7: Arbetar ni aktivt med återbruk vid renoveringar och reparationer?



Källa: Boverkets enkät till allmännyttiga bostadsaktiebolag

Återbruk är en fråga som ligger i tiden, och det är kanske ganska naturligt att större bolag i storstadsregioner leder utvecklingen på detta område.

Sammanfattningsvis visar resultaten i detta kapitel skillnader mellan kommungrupper och beroende på bostadsbolagens storlek, särskilt vad gäller vakanser, byggande och finansiering. Även om vissa variationer finns inom områden som underhåll och energieffektivisering, är mönstren ofta kopplade till om bolagen verkar i större eller mindre kommuner. I nästa kapitel följer en övergripande diskussion och avslutande kommentarer kring rapportens huvudsakliga slutsatser.

5 Avslutande kommentarer

Det kan konstateras att både enkätstudien och intervjuerna visar att flera av allmännyttans bostadsaktiebolag står inför utmaningar de kommande åren. Många bolag brottas med ökade vakanser och ett stort underhållsbehov, samtidigt som nybyggnadsprojekt på flera håll drivs av politiska direktiv snarare än marknadens efterfrågan. Detta innebär att resurserna ibland behöver fördelas mellan nyproduktion och det nödvändiga underhållet av det befintliga beståndet.

Underhållsbehoven i beståndet är omfattande, särskilt när det gäller klimatskal och tekniska installationer och många bolag tvingas prioritera mellan olika åtgärder. Ekonomiska begränsningar, i form av otillräckliga intäkter och likvida medel, gör att det finns en påtaglig risk att planerat underhåll skjuts på framtiden, vilket kan leda till ökade kostnader och försämrad boendekvalitet på sikt.

De ekonomiska hindren har även beskrivits av Sveriges Allmännytta som konstaterar att ökade byggkostnader, ökade finansieringskostnader och även risk för nedskrivningar leder till att såväl nyproduktionen minskar som att renoveringar skjuts på framtiden. En femtedel av de allmännyttiga bolagen redovisade 2024 negativa resultat och underhållskostnaderna minskade med 7 procent.¹³

Vidare visar både enkätsvar och intervjuer att många bolag arbetar aktivt med energieffektivisering och återbruk, inte bara av miljöskäl utan även för att hantera stigande driftkostnader och för att stärka fastigheternas långsiktiga värde. Hållbarhetsfrågorna har för många av bolagen blivit en naturlig del av förvaltningen, men det råder fortfarande osäkerhet kring hur kommande lagkrav, såsom EPBD-direktivet, ska hanteras i praktiken. Mot bakgrund av detta är det av stor vikt att bostadsbolagen får tillgång till tydlig och aktuell information om hur EPBD-direktivet ska implementeras och vilka krav som kommer att ställas. Det finns ett uttalat behov av vägledning och stöd, både vad gäller tolkning av regelverket och praktiska tillämpningar, för att underlätta planering och prioritering av åtgärder. En samordnad och transparent informationsinsats från ansvariga myndigheter kan bidra till att skapa förutsättningar för en effektiv och rättssäker implementering, samt minska osäkerheten bland bostadsbolagen inför de förändringar som väntar.

Avslutningsvis kan konstateras att utmaningarna för bostadsbolagen ser olika ut beroende på kommungruppstillhörighet och bolagsstorlek. I storstäder och storstadsnära kommuner är vakanserna generellt lägre och

¹³ Sveriges Allmännytta (2025) [Det ekonomiska läget i allmännyttan | Sveriges Allmännytta](#). Hämtat 2025-09-03.

möjligheterna till försäljning av fastigheter större, medan bostadsbolag i mindre städer och landsbygdskommuner oftare rapporterar högre vakanser och större osäkerhet kring framtida efterfrågan. Även möjligheterna att genomföra hyreshöjningar och att finansiera underhåll varierar mellan regionerna, vilket påverkar bolagens handlingsutrymme och prioriteringar.

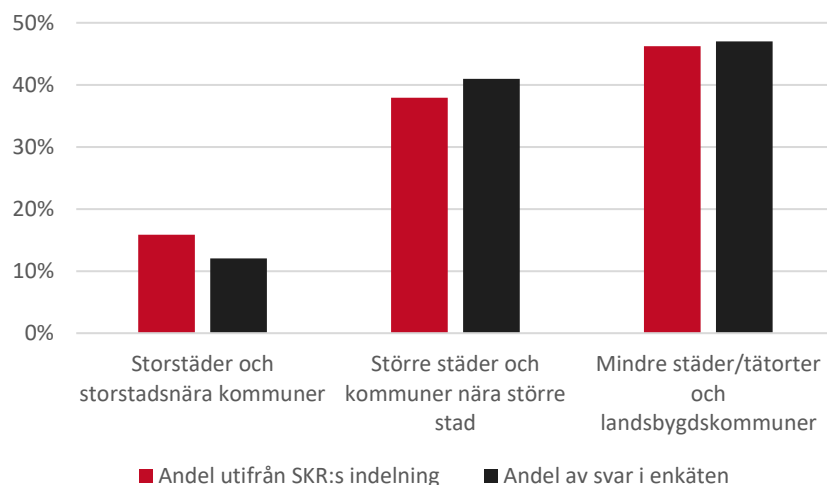
Dessa slutsatser ligger i linje med resultat som Sveriges allmännyttas har presenterat. Organisationen konstaterar att bostadsmarknaden blir alltmer tudelad, med fler outhyrda lägenheter på vikande marknader samtidigt som efterfrågan förblir hög i storstadsområden.¹⁴

¹⁴ Sveriges Allmännytta (2025) [En tudelad bostadsmarknad – marknadsrapport om efterfrågan, vakanser och kötid | Sveriges Allmännytta](#). Hämtat 2025-09-03.

Bilaga 1 – Studiens representativitet

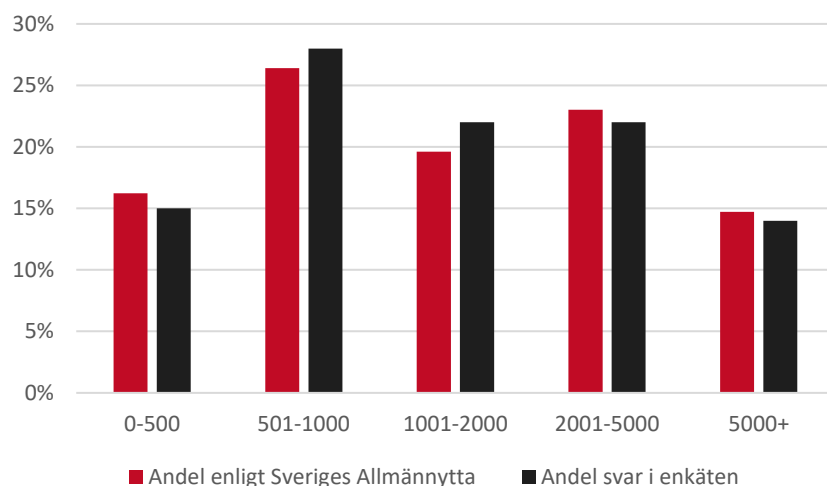
För att bedöma hur representativa enkätsvaren är har vi dels jämfört andelen av de bostadsbolag som besvarat enkäten med motsvarande andel utifrån SKR:s kommungruppsindelning, dels med andelen medlemsbostadsbolag i Sveriges Allmännytta utifrån antal lägenheter.

Figur B.1: Andel svarande allmännyttiga bostadsaktiebolag verkande i olika kommungrupper jämfört med andelen kommuner i dess kommungrupper enligt SKR:s indelning.



Källa: SKR och Boverkets enkät till allmännyttiga bostadsaktiebolag.

Figur B.2: Andel allmännyttiga bostadsbolag i olika storlekar utifrån antalet bostäder som svarat på enkäten jämfört med andelen enligt Sveriges Allmännyttan statistik.



Källa: Sveriges Allmännytta och Boverkets enkät till allmännyttiga bostadsaktiebolag.

Vilket framgår av ovanstående figurer tycks enkätsvaren vara representativa såväl utifrån kommungruppsindelning som utifrån bostadsaktiebolagens storlek. Även utifrån ett geografiskt perspektiv framstår respondenterna som ett bra tvärsnitt av landets allmännyttiga bostadsbostadsbolag.

De intervjuade bolagen är verksamma på olika marknader i sju län, med en god geografisk spridning över hela landet. De är även lokaliserade i varierande kommungrupper enligt SKR:s indelning. Bolagen skiljer sig dessutom åt i flera avseenden, såsom storlek på fastighetsbestånd, omsättning och vakansgrad.

Tabell B.1: Antal intervjuade bolag i olika kommungrupper.

Kommungrupp enligt SKR:s indelning	Antal intervjuer
Storstad (A1)	1
Pendlingskommun nära storstad (A2)	1
Större stad (B3)	2
Pendlingskommun nära större stad (B4-B5)	2
Mindre stad (C6)	2
Pendlingskommun nära mindre tätort (C7)	1
Landsbygdskommun (C8-C9)	2
Summa	11

Tabell B.2: Antal intervjuade bolag utifrån geografisk fördelning.

Geografi	Antal intervjuer
Norra Sverige	3
Mellansverige	3
Södra Sverige	5
Summa	11



Boverket

Box 534, 371 23 Karlskrona
Telefon: 0455-35 30 00
Webbplats: www.boverket.se