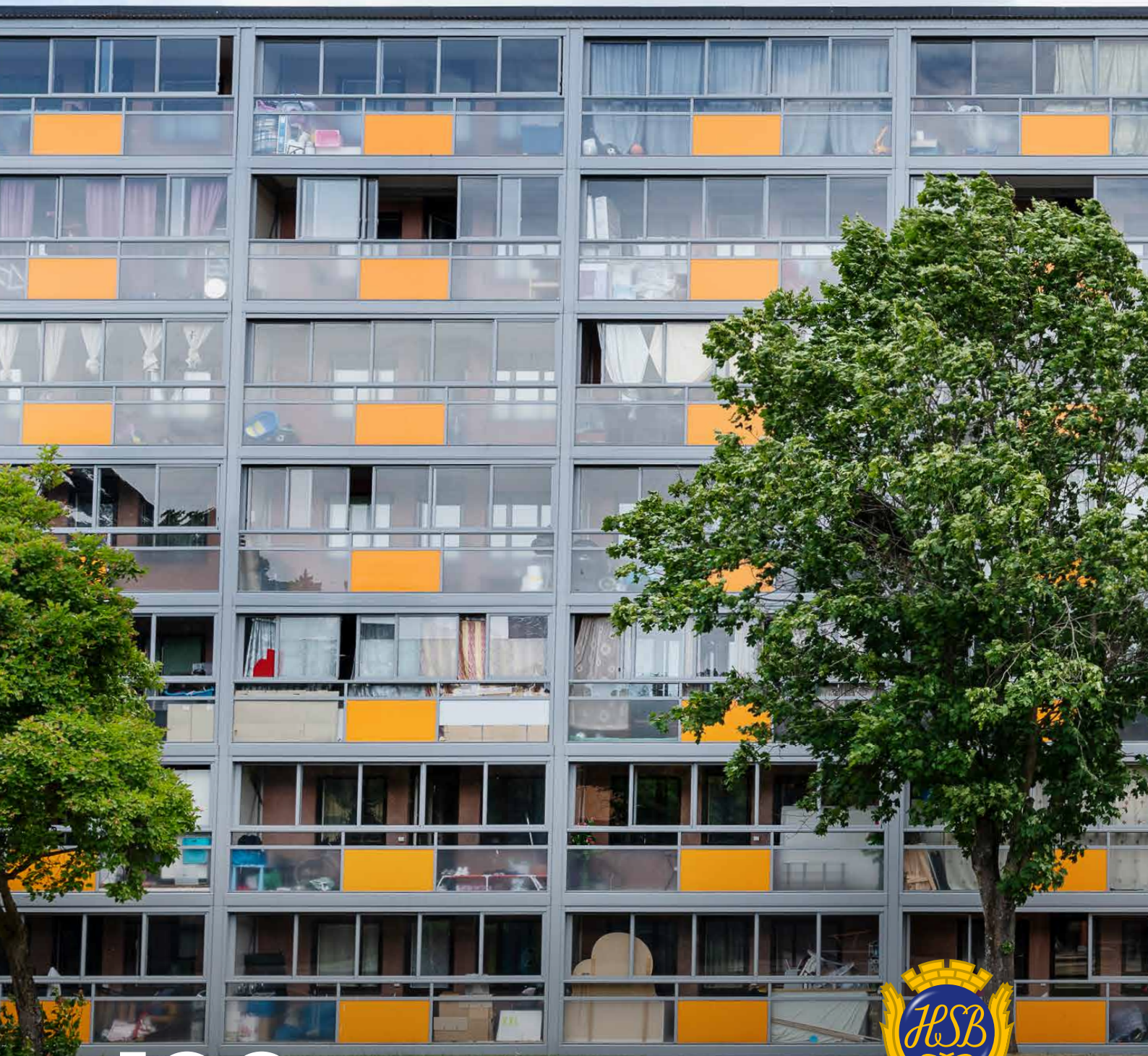


# HÖJDA HYROR OCH NÖJDA HYRESGÄSTER – EN OMÖJLIG EKVATION?

En rapport om upprustningen av miljonprogrammet i Rinkeby



100 ÅR



HSB – där möjligheterna bor

# FÖRORD

Upprustningen av miljonprogrammet är en samhällsfråga som berör stora delar av Sveriges hyresgäster. Det omfattande fastighetsbeståndet, som uppfördes runt om i landet mellan 1965 och 1975, var resultatet av statens uttalade målsättning att bygga en miljon bostäder på tio år.

Med en hög byggtakt skulle bostadsbrist och trångboddhet botas, samtidigt som boendestandarden skulle höjas. För många har miljonprogrammet blivit synonymt med höghusområden i stora och mellanstora städernas utkanter, ofta kantade av sociala utmaningar. När det i själva verket till lika stora delar utgörs av låga flerbostadshus och småhus, spridda över stora delar av landet.

Idag, drygt 50 år senare, har många av fastigheternas tekniska livslängd uppnåtts, varför frågan om miljonprogrammets upprustning aktualiserats. Stammar behöver bytas, badrum och kök renoveras, el dras om och ytskikt förnyas. Samtidigt ska hyresgästens välmående värnas under resans gång. Därutöver måste fastighetsägaren klara av att möta kostnaderna som en omfattande upprustning innebär, vilket som regel kräver hyreshöjningar. Och debatten har till stor

del kommit att handla om just hyreshöjningar, där fastighetsägare kritiserats för att renovera lägenheter etappvis och systematiskt tränga undan resurssvaga grupper. Med denna rapport vill vi förmedla en annan bild.

I över tio års tid har HSB Stockholm nu rustat upp våra fastigheter från tidigt 70-tal i Rinkeby, med över 620 hyreslägenheter. Det har varit utmanande och svårt på många sätt, och långt ifrån en spikrak resa. Men vi har lärt oss mycket, och när vi nu avslutat renoveringen och utvärderar insatsen ser vi att 97 procent av hyresgästerna har flyttat tillbaka, trots påtagliga hyreshöjningar.

Jag drar följande slutsatser: Det går att renovera miljonprogrammet på ett hållbart sätt. Det går att kombinera mjuka värden och social omtanke med fastighetsägarens ekonomiska intressen. Det går att få ihop ekvationen höjda hyror och nöjda hyresgäster. Det är också därför vi har tagit fram denna rapport, för att belysa ett gott exempel, och dela med oss av tillvägagångsätt och prioriteringar. Men också för att vi är stolta över vår insats.

**”Det går att kombinera mjuka värden och social omtanke med fastighetsägarens ekonomiska intressen.”**



**Anders Joachimsson**  
Affärsområdeschef hyresfastigheter,  
HSB Stockholm





# KVARTERET KVARNTULLEN – FRÅN EFTERSATT TILL EFTERTRAKTAT

Upprustningen i Rinkeby är den mest omfattande som HSB Stockholm genomfört hittills. I totalt elva etapper har fastigheter tomstälts, hyresgäster evakuerats, lägenheter renoverats, stammar bytts och balkonger glasats in. När den drygt tio år långa renoveringen är över finns både nyttiga lärdomar och tydliga framgångsfaktorer.

– I min mening har standarden i miljonprogrammet fått oförtjänt dåligt rykte. Jag uppskattar ingenjörskonsten. Det finns en bra teknisk grund att utgå från och fastigheterna är tacksamma att renovera, säger Kristian Gauffin på HSB Stockholm, ansvarig projektchef under hela upprustningen.



Kristian Gauffin

Många känner igen flerbostadshusen på Rinkebysvängen, vars karaktäristiska och tidstypiska loftgångar reser sig över Järva. Fastigheterna är en del av kvarteret Kvarntullen och uppfördes i början av 70-talet. Underhållet var ordentligt eftersatt när HSB Stockholm förvärvade fastigheterna år 2003. Åtta år senare inleddes den stora renoveringen.

## Visningslägenhet blev ledstjärna

Renoveringen har omfattat fyra fastigheter och drygt 620 hyreslägenheter, och utfördes i totalt elva etapper mellan 2011 och 2022. Samtliga byggnader har tomstälts och hyresgäster evakuerats etappvis, vilket ställt

höga krav på dialog och kommunikation. En tydlig framgångsfaktor i det avseendet var den visningslägenhet som färdigställdes tidigt, och som 70 procent av hyresgästerna besökte.

– I normala fall bygger vi inte en visningslägenhet, men här var det motiverat. Dels för att underlätta dialogen med hyresgästerna, kunna visa vår målbild tillsammans med olika kakelval och kulörer. Dels ur ett byggnadstekniskt perspektiv. Att stomrent renovera en lägenhet i förväg underlättade enormt, och gjorde att vi kunde standardisera och effektivisera det kommande arbetet, säger Kristian Gauffin.

## Ökad trygghet i fokus

En av frågorna högt upp på agendan har varit trygghet, såväl under själva renoveringsprocessen som i de nyrenoverade fastigheterna. Som medlem i intresseföreningen Fastighetsägarna Järva har HSB Stockholm haft tillgång till sakkunnig expertis.

– Vi har gjort stora förbättringar i skalskyddet, med ett elektroniskt passagesystem, pansarglas i entréportarna, och dörrar och fönster med högre skalskydd. För att skapa en trygg förråds- och källarmiljö valde vi

även att sektionera förrådsutrymmena för att motverka passage från flera håll. Och de tidigare soprummen med dolda utrymmen vid entréerna har ersatts av markbehållare på gårdarna, säger Kristian.

### Tvätt i kallvatten mötte kritik

För att sänka fastigheternas energianvändning och miljöpåverkan valde HSB Stockholm att testa ett nytt grepp när tvättstugorna renoverades – en avjoniseringsanläggning som möjliggjorde tvätt utan varmvatten och tvättmedel. Något som omgående möttes av kritik från många hyresgäster.

– Vi hörsammade kritiken och installerade traditionella tvättmaskiner. Så här i efterhand borde vi involverat hyresgästerna i högre grad, och lagt mer tid och energi på att både utbilda och förklara varför. Och kanske testat oss fram med ett fåtal kalltvättande maskiner till en början, säger Kristian.

### Avfallsproblematik och allt fler råttor

En annan problematik som kvarstår, trots renoveringen, är avfallshanteringen. Något den lokala Hyresgästföreningen också uppmärksammat. Bildäck i hushållssoporna och sängstommar utanför porten är tyvärr ingen ovanlighet. En kostsam utmaning, som påverkar de boende negativt, inte minst då avfallet drar till sig stora mängder råttor. Därför arbetar HSB nu långsiktigt för att få till både en beteendeförändring bland boende, och fysiska förutsättningar att göra rätt. Alex Serrano arbetar som fastighetsförvaltare i området.

– Primärt vill vi förbättra boendemiljön och öka trygghet och trivsel för våra hyresgäster. Nuvarande avfallsyta är inte tilltalande, och vår ambition är att skapa något som de boende känner sig stolta över, som de vill besöka. Men det handlar också om att minska de stora kostnader det innebär att hålla Kvarntullen rent varje månad, säger Alex.

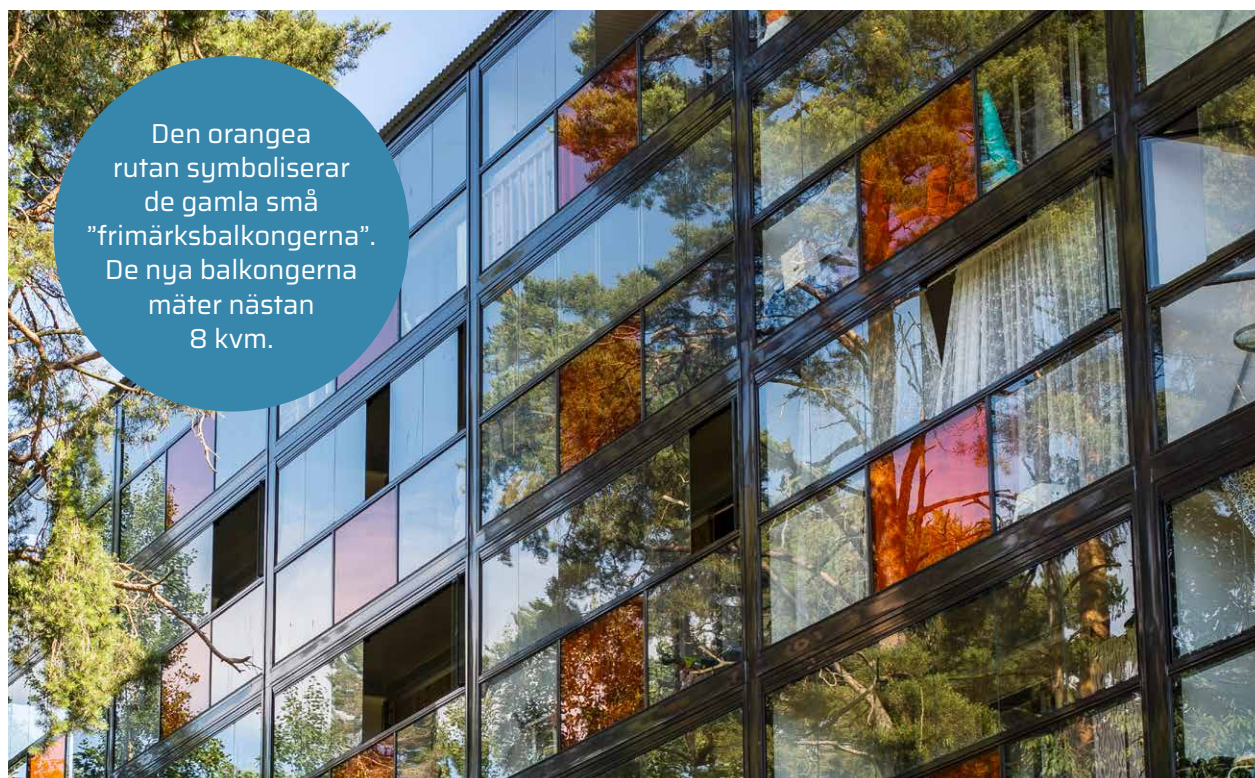


Alex Serrano

### Gröna gårdar och stora balkonger

Även de fyra innergårdarna har fått ordentliga ansiktslyft, med fokus på ökad grönska och trygghet. Något som delvis finansierats av Boverkets gröna stöd. Mörka och trånga ytor har byggts bort och öppnats upp, och med ekosystemtjänster och biologisk mångfald, samt ytor för samvaro är målet att utemiljön ska bjuda in alla som bor i området. Ett annat både uppskattat och iögonfallande inslag är de nya inglasade balkongerna, ritade av Rits Arkitekter, som varit involverade i projektet från start till mål. Den lilla orangea glasrutan symboliserar storleken på de gamla frimärksbalkongerna.

– Att få en inglasad balkong på nästan åtta kvadratmeter tillför naturligtvis ett stort värde. Det vi inte förutsåg var att många skulle nyttja de större balkongerna till förvaring. Det ger tyvärr ett stökigt intryck och påverkar boendemiljön, avslutar Kristian Gauffin.







### FAKTA OM UPPRUSTNINGEN

Kvarntullen 1, 3, 4 och 8 uppfördes mellan åren 1970-1973. Mellan 2011-2022 har samtliga flerbostadshus med drygt 620 hyreslägenheter rustats upp. Följande åtgärder har genomförts:

- Stambyte samt helkaklade våtrum.
- Fasadrenovering med tätning av fasadelement, samt större inglasade balkonger.
- Nya entréportar, samt renoverade trapphus med led-belysning.
- Nya fönster, balkong- och lägenhetsdörrar med högre skalskydd.
- Nya yttskikt, kök och vitvaror, samt parkettgolv i delar av beståndet. Nya elinstallationer samt isolering av innerväggar för lägre ljudnivå.
- PCB- och asbestsanering samt mjukfogning (skadedjursförebyggande).
- Bergvärme, nytt radiatorsystem och tilläggsisolerade vindar har bidragit till att den köpta energin minskat med 30 procent sedan 2012.
- Två nyrenoverade tvättstugor, samt ett 20-tal nya parkeringsplatser.
- Nya, gröna innergårdar med fokus på samvaro och ökad trygghet.



# HÖG NÖJDHET OCH ÅTERFLYTTNING – TROTS HYRESHÖJNINGAR

Med hjälp av Aktivbo har HSB Stockholm löpande mätt hyresgästernas nöjdhet. Siffrorna för ombyggnadsindex, som mäter det övergripande genomförandet, visar att åtta av tio är mycket eller ganska nöjda. Dessutom har 97 procent av hyresgästerna flyttat tillbaka efter renoveringen, trots höjda hyror.

Att upprätthålla en god dialog med över 600 hushåll under tio år av renovering är ingen lätt uppgift. Men arbetet, som längs vägen krävt både nya arbetssätt och förändrade rutiner, har gett frukt. I NKI-undersökningarna har HSB genomgående fått goda omdömen i frågor som rör information, bemötande och service – före, under och efter ombyggnaden.

## Naturliga mötesplatser

– Vi har jobbat hårt för att boende ska känna sig informerade, trygga och nöjda under processen. Vår närvaro har varit avgörande. Visningslägenheten på Gamlebyplan och det nya områdeskontoret på Rinkebysvängen som vi öppnade 2019 blev naturliga och viktiga mötesplatser.

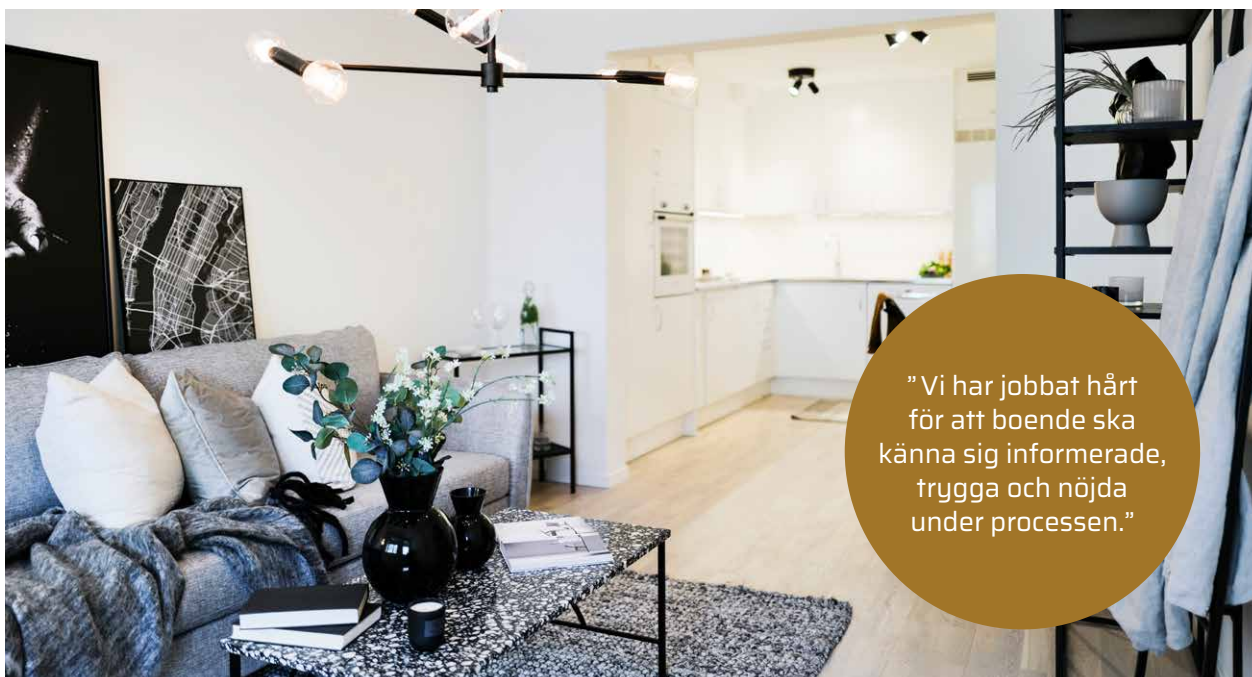
Det säger Kristina Taube, som under många år arbetat som fastighetsadministratör i området, och vars ansikte för många boende är synonymt med HSB.

– Jag rörde mig ofta i området och har genom åren lärt känna många hyresgäster. Jag gillar människorna och har alltid trivts med att jobba i Rinkeby, säger Kristina.

## Uppskattad flytthjälp

Efter hand utvecklade Kristina och hennes kollegor dialogprocessen med de boende. Skriftlig information om den kommande renoveringen och evakueringen följdes upp med ett telefonsamtal, för att därefter genomföra ett personligt möte i visningslägenheten (bild nedan). Något som också omfattade undertecknande av evakueringsavtal. Det är ett stort flyttpussel som lagts löpande, ofta med individuella behov som utgångspunkt.

– Många hyresgäster har andra modersmål än svenska, varför visningslägenheten varit uppskattad. Den har hjälpt till i kommunikationen. Ett annat uppskattat inslag var den flytthjälp vi erbjöd med hjälp av en extern flyttfirma. Behoven har skilt sig åt, vilket vi försökt tillmötesgå i största möjliga utsträckning, säger Kristina.



”Vi har jobbat hårt för att boende ska känna sig informerade, trygga och nöjda under processen.”

## 97 procent har återflyttat

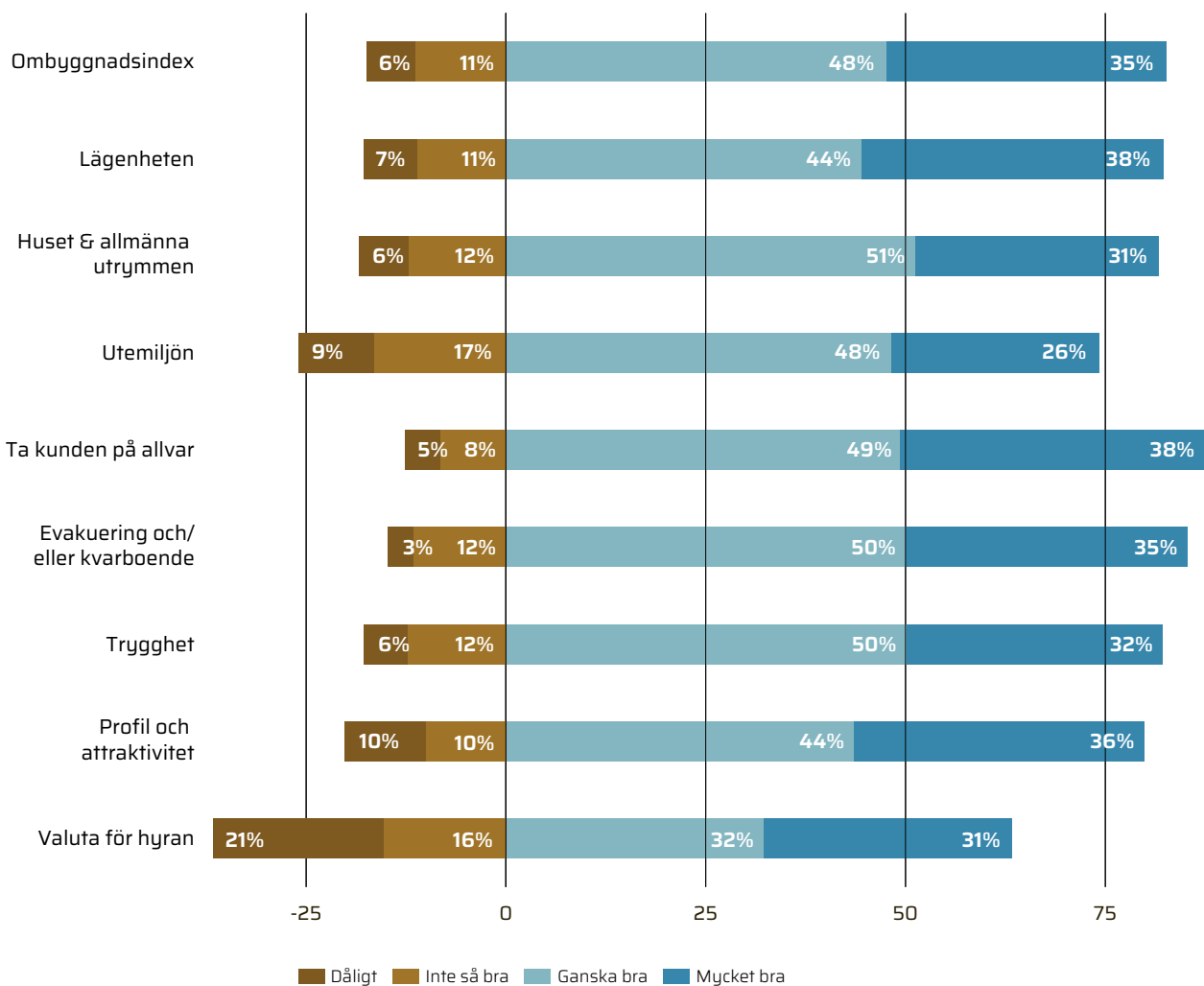
NKI-undersökningarna visar bland annat att drygt sex av tio hyresgäster anser att de fått ganska eller mycket bra valuta för hyran. Och trots att den genomsnittliga hyran höjts med 50 procent efter renoveringen har över 97 procent av de boende flyttat tillbaka.

– Jag är väldigt nöjd över att vi lyckats genomföra en så pass omfattande upprustning på ett sätt som uppskattas av våra hyresgäster. De är i genomsnitt nöjda med slutresultatet, de ombyggda lägenheterna, men också med vår process runt de mjuka frågorna. HSB satsar på Rinkeby och vi är här för att stanna, det tror jag återspeglar sig i den stora andelen som flyttat tillbaka, säger Anders Joachimsson, affärsområdeschef hyresfastigheter, HSB Stockholm.



## Nöjdhet bland hyresgäster

Totalt har åtta olika NKI-undersökningar genomförts mellan 2014 och 2021. Nedan graf visar ackumulerade siffror i samtliga kategorier. 432 hyresgäster har mottagit undersökningen, med en svarsfrekvens på 59,4 procent.









# EN EKONOMISKT HÅLLBAR UPPRUSTNING

Skadedjur, gulnade ytskikt och ett stort upprustningsbehov - men också stigande kostnader för drift och underhåll. Beslutet att renovera fastigheterna baserades inte enbart på låg boendestandard och det fastighetstekniska perspektivet, utan även det ekonomiska.

När upprustningen inleddes 2011 var kostnaderna för drift, underhåll och reparationer allt för höga.

– Vi kom till en punkt där det inte längre var försvarbart att lappa och laga. Vi behövde ta ett större grepp, säger Johan Holmgren, affärsutvecklingschef, HSB Stockholm.

Även om bruksvärdesystemet medger hyreshöjningar efter en renovering är de sällan tillräckliga för att säkerställa en långsiktig lönsamhet. För att möta de stora kostnader som en upprustning innebär behöver man också arbeta stenhårt med energieffektiviseringar, saneringskostnader och andra åtgärder som effektiviserar förvaltningen. Men också att hålla nere kostnaderna i själva projektet. Projektchef Kristian Gauffin:

– Vi har i stora delar haft samma bygg- och projektledning, samtidigt som vi arbetat storskaligt med ett repetitivt tillvägagångssätt. Det har varit de främsta framgångsfaktorerna, tillsammans med att entreprenörerna fått möjlighet att arbeta långsiktigt, säger Kristian.

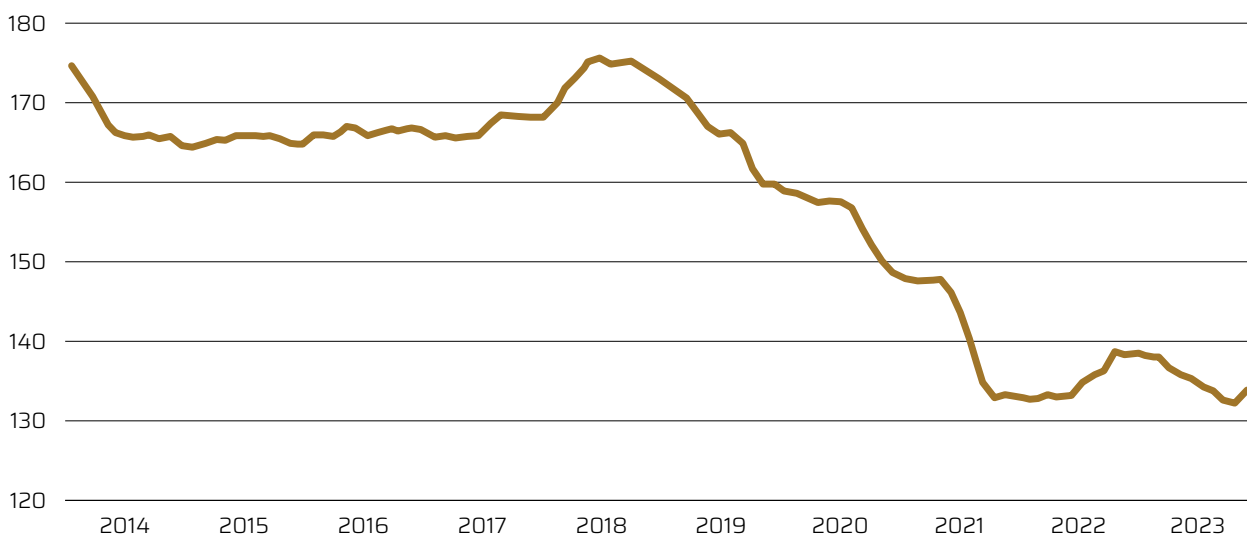
## Fokus på långsiktigt fastighetsägande

Efter renoveringen har hyrorna höjts med i genomsnitt 50 procent. Samtidigt har den köpta energin minskat genom investeringar i bergvärme och andra energi-effektiviserande åtgärder (se graf), och den löpande förvaltningen blivit mer kostnadseffektiv. Något som lett till att Kvarntullens genomsnittliga avkastning idag skapar bättre förutsättningar för ett långsiktigt fastighetsägande. Men att få ihop den ekonomiska ekvationen vid en upprustning är en utmaning bestående av flera delar. Som att hantera stigande produktionskostnader, hur marknadsvärdet utvecklas, driftkostnader och hyresintäkter.

– Vi har löpande utvecklat våra renoveringsåtgärder i relation till hyressättningen. Det har varit tufft och vi har haft stora utmaningar längs vägen, men när vi tittar tillbaka på projektet har vi lyckats hitta en bra balans, säger Johan Holmgren.

## Köpt energi Kvarntullen

kWh/kvm







### Låg efterfrågan på bostadsrätter

En av utmaningarna var Kvarntullen 1, som projekterades med målsättningen att ombilda fastigheten till en bostadsrättsförening. Efter hand blev det dock tydligt att efterfrågan och betalningsviljan var för låg för att den ekonomiska kalkylen skulle gå ihop.

– Tanken var god, inte minst då vi vet att det ägda boendet och blandade upplåtelseformer har positiva samhällseffekter. Kvarntullen 1 utgjorde renoveringens sista etapp, vilket tidsmässigt

sammanföll med en vikande marknad. Vi tvingades tänka om, och i slutänden landade vi att upplåta lägenheterna med hyresrätt, säger Johan Holmgren.



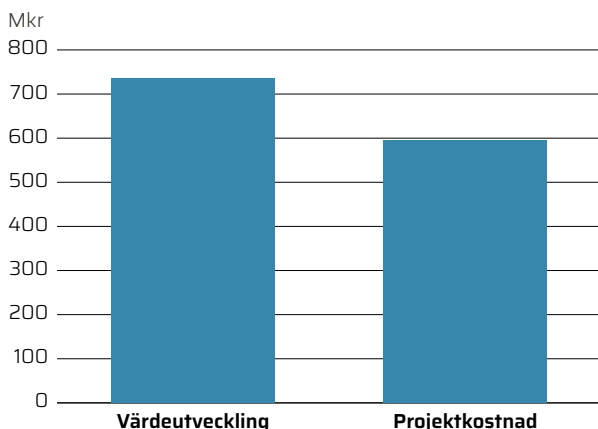
Johan Holmgren

### ”En bra investering”

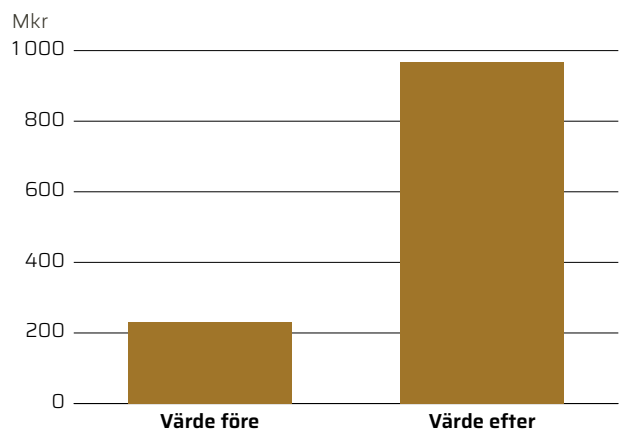
Slutnotan för upprustningen av Kvarntullen visar att fastigheternas värdeutveckling under perioden överstigit renoveringskostnaden. Detta har möjliggjorts genom driftnettoutvecklingen i kombination med en stark fastighetsmarknad och ett ökat intresse att investera i miljonprogramsområden.

– Värdeutvecklingen är större än projektkostnaden, vilket kort sagt gör det till en bra investering. Som fastighetsägare behöver vi vara långsiktigt lönsamma och bedriva en verksamhet som är ekonomiskt hållbar, även i tuffare tider som nu när räntorna stigit och inflationen är hög. Det är vårt ansvar gentemot våra medlemmar, avslutar Johan Holmgren.

Värdeutveckling kontra renoveringskostnad (2011-2022)



Utveckling marknadsvärde Kvarntullen (2011-2022)





” Slutnotan för upprustningen av Kvarntullen visar att fastigheternas värdeutveckling under perioden överstigit renoveringskostnaden.”

#### FRAMGÅNGSFAKTORER

- Ett storskaligt och repetitivt tillvägagångssätt, vilket möjliggjort utveckling och effektivisering av projektet.
- Kontinuerlig utveckling av åtgärdsprogram i relation till hyressättning.
- Hög kontinuitet i bygg- och projektledning under stora delar av projektet.
- Att entreprenörerna fick möjlighet att vara långsiktiga, och få fortsatt förtroende under hela projekttiden.
- Lokal närvaro i form av områdeskontor och visningslägenhet.
- En aktiv hyresgästdialog - före, under och efter renoveringen.
- Nya, gröna innergårdar med fokus på samvaro och ökad trygghet.



# OM HSB STOCKHOLM

HSB grundades 1923 som en nyskapande kooperativ bostadsorganisation med uppdraget att förse medlemmarna med bra och prisvärda bostäder. Ett uppdrag som i allra högsta grad kvarstår idag.

I 100 år har vi byggt sunda och familjevänliga bostäder åt en växande befolkning. Idag finns vi i 20 kommuner runt om i Stockholms län, har vuxit till drygt 182 000 medlemmar, 56 000 bosparare och 800 bostadsrättsföreningar i förvaltning.

Vi är också en av Sveriges största fastighetsägare med omkring 26 000 hyresrätter runt om i landet. I Stockholmsregionen äger och förvaltar vi ett 70-tal fastigheter med omkring 4 000 hyreslägenheter, varav drygt 600 finns i nyrenoverade Kvarntullen i Rinkeby.



**HSB – där möjligheterna bor**

HSB Stockholm  
010-442 10 00  
[hsb.se/stockholm](http://hsb.se/stockholm)