

Hyresbostäder i Brändö kommun

Förutsättning för lönsamhet i hyresbostadsprojekt i Brändö kommun och dess stödmöjligheter

Mikaela Berg

Examensarbete

Utbildning till Tradenom

Åbo 2024

EXAMENSARBETE

Författare: Mikaela Berg

Utbildning och ort: Företagsekonomi, Åbo.

Inriktning: Redovisning

Handledare: Fredrik Strandberg

Titel: Förutsättning för lönsamhet vid hyresbostadsbyggande i Brändö kommun

Datum: 01.05.2024 Sidantal: 34 Bilagor: 6

Abstrakt

Utmaningen i att få flera att bosätta sig i Brändö kommun i den åländska skärgården, har sedan länge varit en fråga som engagerat. En viktig förutsättning för att kunna bosätta sig i kommunen, är boendet. Alternativen är att köpa eller hyra en lägenhet. Ålands lagstiftning gällande krav på hembygdsrätt eller jordförvärvstillstånd, sätter speciella villkor vid köp av en fastighet. Det och orsaker som att det kan kännas säkrare att först prova på att bo i en skärgårdskommun och därför börja med att hyra en lägenhet, sätter press på att det finns hyresbostäder lediga i skärgården. Även det att de ekonomiska förutsättningarna som köp av bostad kräver, inte på något vis är en självklar sak för alla.

Ofta hör man att det inte finns lediga hyresbostäder i Brändö kommun och att det inte är lönsamt att uppföra hyresbostäder. Examensarbete undersöker genom intervjuer lönsamhetsaspekter hos befintliga hyresbostadsbolag samt gör lönsamhetskalkyler utgående från tidsmässig korrekt prisbild av ett bostadsprojekt som inte genomförts men uträknats. Arbetet är ett beställningsarbete av Brändö kommun.

Intervjuerna visar att det finns en uppfattad efterfråga på hyresbostäder och att när hyresbostäder lediganslås, så finns det en efterfråga och de blir uthyrda. För att besvara frågan om lönsamhet, så erhöles ett kostnadsunderlag från Brändö Bygg.

Kostnadsunderlaget används vid uträkningarna om lönsamhet. Resultaten visar att man får verksamheten att gå runt, men resultaten är nog en indikator på att det kan vara svårt att locka andra investerare än de som bygger med syfte för samhällsnyttan.

Språk: svenska. Nyckelord: Brändö kommun, lönsamhet, hyresbostäder

OPINNÄYTETYÖ

Tekijä: Mikaela Berg

Koulutus ja paikkakunta: Liiketalouden tradenomi, Turku.

Syventävät opinnot: Laskentatoimi

Ohjaaja: Fredrik Strandberg

Otsikko: Brändö kunnan vuokraasuntorakentamisen kannattavuuden edellytykset

Päivämäärä: 01.05.2024 Sivumäärä: 34 Liitteet: 6

Tiivistelmä

Haaste saada lisää ihmisiä asettumaan Brändön kuntaan Ahvenanmaan saaristoon, on jo pitkään ollut ihmisiä kiinnostava kysymys. Tärkeä edellytys kuntaan asettumiselle on asuminen. Vaihtoehdot ovat asunnon ostaminen ja vuokraaminen. Ahvenanmaan lainsäädäntö kotioikeuden tai maanhankintaluvan edellytyksestä asettaa erityisehtoja, jos haluta ostaa kiinteistön. Tämä ja esimerkiksi se, että voi tuntua turvallisemmalta ensin kokeilla asumista saaristokunnassa ja aloittaa vuokraamalla asunto, asettaa paineita sille, että saaristossa on tarjolla vuokra-asuntoja. Myöskään se, että asunnon ostamisen vaatimat taloudelliset edellytykset eivät suinkaan ole itsestäänselvyys kaikille.

Usein sanotaan, että Brändön kunnassa ei ole vapaita asuntoja eikä se ole taloudelliset kannattavaa rakentaa asunnot. Opinnäytetyössä tarkastellaan haastattelujen avulla olemassa olevien vuokrataloyhtiöiden kannattavuusnäkökohtia ja tehdään kannattavuuslaskelmia Brändön kunnassa sijaitsevan rakennuksen ajallisesti oikean hintakuvan perusteella. Opinnäytetyö tilattiin Brändön kunnalta.

Haastattelut osoittavat, että vuokra-asunnoille koetaan olevan kysyntää ja kun vuokra-asuntoja mainostetaan, niille on kysyntää. Kannattavuuskysymykseen vastaamiseksi Brändö Byggiltä saatiin kustannusperusta, jota käytettiin kannattavuuslaskelmissa.

Tulokset osoittavat, että yritystoiminta on kannattavaa, mutta tulokset ovat todennäköisesti osoitus siitä, että voi olla vaikeaa houkuttaa muita sijoittajia kuin niitä, jotka rakentavat tarkoituksenaan hyödyttää yhteiskuntaa.

Kieli: ruotsi

Avainsanat: Brändön kunta, kannattavuus, vuokraasunnot

BACHELOR´S THESIS

Author: Mikaela Berg

Degree Programme: Business Administration, Åbo.

Specialization: Accounting

Supervisor: Fredrik Strandberg

Title: The Profitability of Rental Housing Construction in the Municipality of Brändö

Date: 01.05.2024 Number of pages: 34 Appendices: 6

Abstract

The challenge of getting more people to settle in Brändö municipality in the Åland archipelago has long been an issue that has engaged people who live in Brändö. An important prerequisite for being able to settle in the municipality is housing. The options are either to buy or rent a house. Åland's legislation regarding the requirement for the right of domicile or land acquisition permit, sets special conditions if you want to buy a property. These conditions and, for example, the fact that for many it may seem safer to try living in an archipelago municipality by first renting a home, puts pressure on the availability of rental apartments. Also, the fact that the financial conditions required for buying an apartment are by no means obvious to everyone.

It is often said that there are no vacant apartments in the municipality of Brändö and that it is not profitable. Through interviews, the thesis examined profitability aspects of existing rental housing companies and makes profitability calculations based on up-to-date and accurate pricing of a construction in Brändö municipality. The work was commissioned by the municipality of Brändö.

The interviews showed that there is a perceived demand for rental housing and that when rental housing is advertised, there is a market. To answer the question of profitability, a cost base was obtained from Brändö Bygg, which was then used in the calculations of profitability. The results showed that you can get a business going, but these results also indicated possibly difficulty in attracting investors other than those who build with the aim of benefiting society.

Language: Swedish, Key words: Brändö municipality, profitability, rental housing

Innehållsförteckning

1	Inledning.....	1
1.1	Syfte.....	2
1.2	Forskningsfrågor.....	2
1.3	Avgränsningar.....	2
2	Metod.....	3
3	Introduktion.....	3
4	Bostadsformer.....	7
4.1	Bostadsaktiebolag.....	7
4.2	Fastighetsbolag.....	7
4.3	Bostadsrätt.....	7
5	Introduktion.....	8
5.1	Hembygdsrätt.....	8
5.2	Jordförvärvstillstånd.....	9
5.3	Aktielägenhet.....	9
5.4	Enskild näringsidkare.....	9
5.5	Juridisk person.....	10
6	Introduktion.....	10
6.1	Räntestöd.....	10
6.2	Landskapslån för hyresbostadsproduktion.....	11
6.3	Landskapsborgen för hyresbostadsproduktion.....	12
6.4	Näringsstöd.....	13
7	Introduktion.....	13
7.1	Hyra.....	13
7.2	Hyran för hyresbostad då räntestöd beviljats.....	14
8	Investeringskalkyl.....	15
8.1	Olika investeringsmetoder.....	15
8.2	Nuvärdesmetod.....	16
8.3	Återbetalningsmetoden.....	16
9	Finansiering.....	16
10	Kostnader.....	17
10.1	Kostnader i hyresbostäder.....	18
10.2	Intäkter.....	18
11	Hyresbostadsprojekt.....	18
11.1	Kalkylerade kostnader och intäkter.....	19

11.2	Kalkyler	19
12	Intervjuer	28
12.1	Intervjufrågor.....	28
12.2	Sammanställning av intervjuer	29
12.3	Analys av intervjuer	30
13	Diskussion	30
14	Arbetets resultat.....	32
15	Kritisk granskning.....	33
16	Slutsats.....	34
17	Källor.....	35
	Bilagor	37

1 Inledning

Brändö är en skärgårdskommun i Ålands skärgård. Kommunen har runt 450 invånare i dag. I Brändö finns äldreomsorg, grundskola, dagisverksamhet, bibliotek, butik, Brändö hälso- och sjukvårdsrådgivning, fiskodling, växthusodling, restauranger samt ett antal övriga företag. Invånarantalet har varit avsevärt högre och trenden med en minskande befolkning i skärgården är en process som fortgått länge.

Orsaker till avfolkningen är flera; åldrande befolkning, låg nativitet och flytt från ort för arbete eller studier med flera.

För motarbetning av avfolkningen är det viktigt att skapa förutsättning för inflyttning. Inflyttning till en kommun kan ske av många olika orsaker, ett arbete, familjeband, önskan om förändring eller annat. Likaväl är det viktigt att skapa förutsättning till boende, för redan befintliga kommuninvånare.

I ett fungerande samhälle behövs många faktorer. Det behövs infrastruktur, invånare, arbetsplatser, hälsovård, skola och bostäder mm. På Åland med gällande lagstiftning så finns begränsande lagar vad gäller köp av fastigheter då man är utan hembygdsrätt eller jordförvärvstillstånd, vilket även påverkar alternativen för boendemöjligheter.

På Brändö har arbetet med att locka till inflyttning pågått länge. Hyresbostäder har byggts men de flesta innan 2000-talet, vilket betyder att de inte är toppmoderna. Byggnation av hyresbostäder är liten på Brändö. Att det inte byggs mera hyresbostäder kan till stor del förklaras med lönsamheten. Skulle det finnas en större lönsamhet så skulle det sannolikt även byggas hyresbostäder.

En allmän uppfattning som hörs är att det inte finns lediga bostäder i Brändö kommun. I kommunen finns ingen skild fastighetsförmedling. Information om lediga hyresbostäder fås genom direkt kontakt till fastighetsbolag via kontakt med kommunen som hyr ut bostäder eller via "djungeltrumman". För att få svar på frågan om det finns en verklig efterfråga av lediga hyresbostäder finns ingen statistik att tillgå. I detta examensarbete görs intervjuer med hyresbostadsuthyrare i Brändö kommun för att skapa en bild av hur de ser på sambandet mellan efterfråga och utbud samt lönsamhet. Även eventuella stödsystem som kan finnas för hyresbostadsprojekt undersöks. Detta examensarbete

kommer inte utreda frågan om behovet av bostäder eller frågan om vem som verkligen kan tänka sig flytta till Brändö kommun. Detta examensarbete utreder frågan om en lönsamhet är möjlig vid hyresbostadsuppförande i Brändö kommun och vilken hyresnivån borde vara för att nå lönsamhet.

1.1 Syfte

Syftet med examensarbetet är att ta reda på lönsamhet vid ett byggprojekt av hyresbostäder i Brändö kommun. Vilka stöd kan man få för byggande?

1.2 Forskningsfrågor

Vilken ska hyresnivån på hyresbostäder i Brändö kommun vara för att lönsamhet ska nås vid ett byggprojekt?

Vilka stöd kan man få vid byggande av hyresbostäder i skärgården? Vad är konsekvenserna av stödet? Påverkas hyresnivån av stödmöjligheter?

1.3 Avgränsningar

Det finns många faktorer som påverkar förutsättningar för att i skärgården få kostnaden som uppstår för upprättande av hyresbostäder överhuvudtaget täckt och lönsam.

En skärgårdskommun med sitt geografiska läge är beroende av många aktörer för ett fungerande samhälle som ger förutsättning för att någon alls ska vilja flytta till och bo i skärgården. Samhällen är beroende av många funktioner och i skärgården är man extra beroende av fungerande färjetrafik, som är en förutsättning för företagandet och för den enskilda att pendla till sjukvård, arbete med mera. Alla de här kring faktorerna som är viktiga i arbetet med att skapa förutsättningar för inflyttning granskas inte i detta arbete.

Examensarbete är avgränsat till Brändö kommun som är beställare av arbetet.

Detta arbete kan ses som **en del** i det viktiga arbetet för att skapa förutsättningar för Brändö att få flera inflyttade till kommunen. Arbetet avgränsas till granskning av hyresbostäder ämnade för fast bosättning det vill säga hyresmarknaden i Brändö kommun.

Arbetet behandlar inte det turistiska boendet som även är viktig för Brändö kommun.

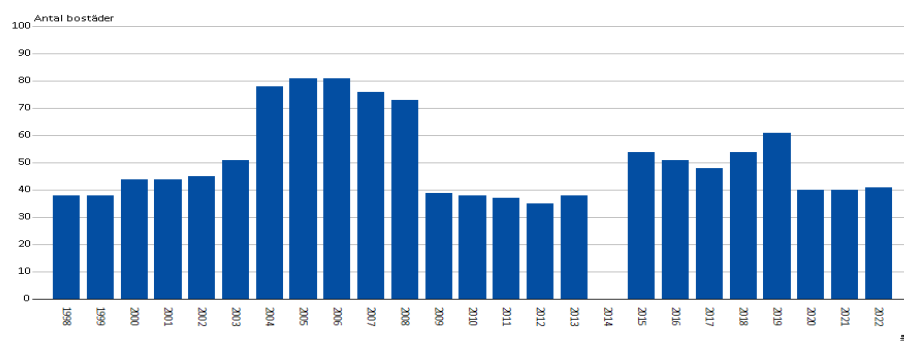
2 Metod

I arbetet samlas teori om hyresbostadsbyggandets stödmöjligheter och teori om landskapet Ålands lagstiftningspåverkan på byggande av hyresbostäder i Brändö kommun. Ett hyresbostadsprojekt kostnadsberäknas i syfte att ta reda på om lönsamhet i projektet kan uppnås och vilken hyresnivån bör vara för att lönsamhet ska nås. Olika uträkningar görs i Excel tabeller i syfte att undersöka hur påverkan på en faktor kan ändra kalkylens utfall. Material för analys av befintliga hyresbostäder samlas in genom epost intervjuer. Intervjuerna sammanställs och material analyseras för att resultat av forskningsfrågorna ska kunna nås och presenteras.

3 Introduktion

För förståelse av Brändö och dess struktur presenteras i kapitel tre statistiker från Ålands statistik och utredningsbyrå samt en karta över Brändö. I kapitel fyra till fem presenteras andra väsentliga fakta samt teorier som påverkar den slutliga analysen. I figur 1 visas hyresbostäder på Brändö.

Bostäder efter år. Brändö, Storleksklasser, totalt, Hyresbostad.

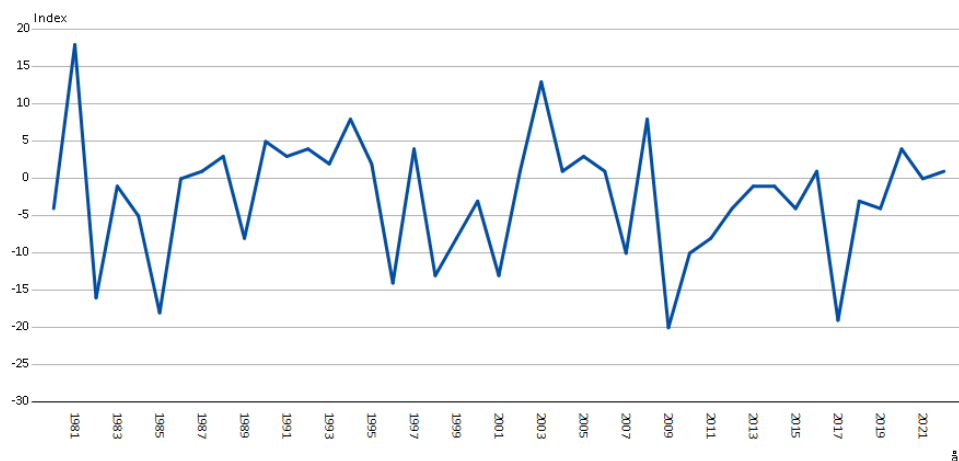


Källa: Ålands statistik- och utredningsbyrå (ÅSUB)

Figur 1. Hyresbostäder i Brändö kommun. (ÅSUB, u.d.)

I figur 2 ser vi hur befolkningsrörelsen har ändrats från 1980–2023 och i figur 3 ser vi befolkningsmängden i Brändö kommun från 1920–2023.

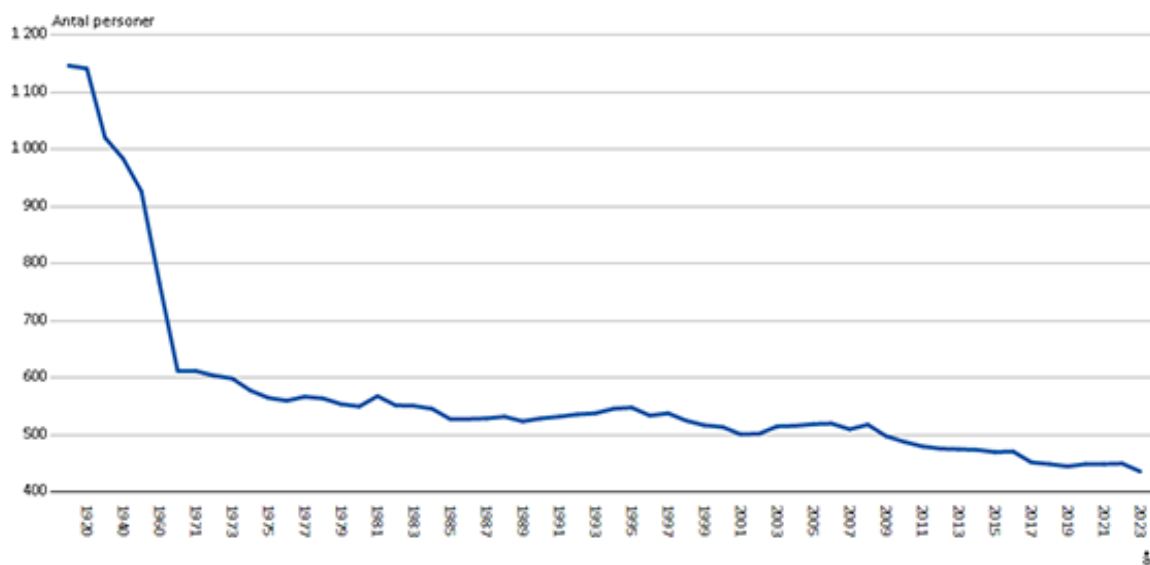
Befolkningsrörelsen efter år. Brändö, Hela förändringen.



Källa: Ålands statistik och utredningsbyrå (ÅSUB)

Figur 2. Befolkningsrörelse (ÅSUB Befolkningsrörelse, u.d.)

Befolkning efter år. Brändö.

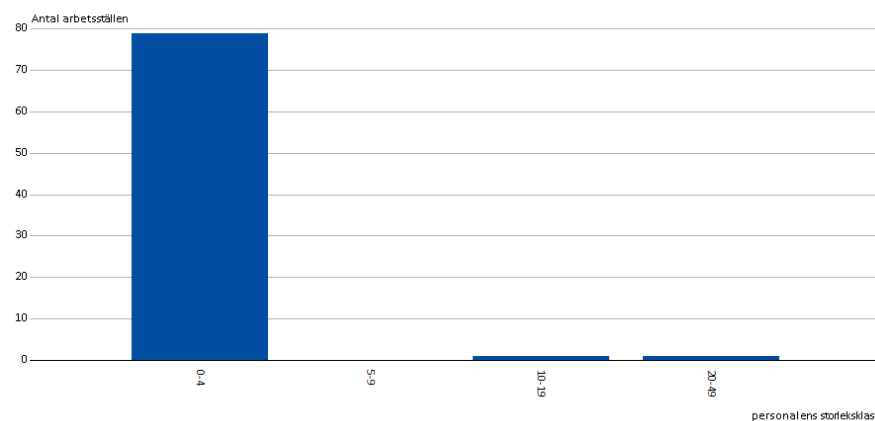


Källa: Ålands statistik och utredningsbyrå (ÅSUB)

Figur 3. Befolkning år efter år (ÅSUB, u.d.)

I figur 4 ser vi arbetsställen och storleksklass på personalen i Brändö kommun.

Antal arbetsställen (NI2008) efter personalens storleksklass. Brändö, 2023.



Källa: Ålands statistik- och utredningsbyrå

Figur 4. Arbetsställen och storleksklass på personalen (ÅSUB, Arbetsställen, u.d.)

Kartor över Brändö i figur 5 och 6 från Brändö kommuns service broschyr 2023.



Figur 5. Karta över Brändö och närregioner från servicebroschyr (Brändö kommun, u.d.)

4 Bostadsformer

De vanligaste bolagsformer som utövar uthyrningsverksamhet beskrivs kort i kapitel fyra. Utöver de presenterade bolagsformerna så är en viktig grupp av bostadsuthyrare enskilda personer som hyr ut de lägenheter eller fastigheter som de äger.

4.1 Bostadsaktiebolag

Ett bostadsaktiebolag är en bolagsform där syftet är att bolaget äger högst 50% av bostadsytan och resten ägs av andra aktieägare. Ägande av aktie ger rätt till besittning av den specifika fastighet som aktien gäller. Ett bostadsaktiebolag kan hyra ut en lägenhet som den äger. (Lag om bostadsaktiebolag 2009/1599, u.d.)

4.2 Fastighetsbolag

Det finns ömsesidiga och icke ömsesidiga fastighetsbolag. Ett ömsesidigt fastighetsaktiebolag är ett bolag som genom köp av aktie ger rätt till besittning av den fastighet som aktien är menad för. Det är liknande men inte samma som bostadsaktiebolag. Ett ömsesidigt fastighetsbolag har som syfte att själv äga en aktie som medför rätt till viss lägenhet eller en del i byggnaden. Beroende på olika faktorer tillämpas antingen lagen om bostadsaktiebolag (Lag om bostadsaktiebolagen, 1559/2009, u.d.) eller aktiebolag (Aktiebolagslagen, 2006/624, u.d.).

Fastighetsbolag – ett vanligt fastighetsbolag är också ett aktiebolag, men inte ett ömsesidigt fastighetsbolag. Det är ett icke ömsesidigt fastighetsbolag. De som är med och äger fastigheten, äger aktier, har inte en skild del eller skild lägenhet, utan det är ett gemensamt ägande av byggnaden. Andelen man äger bestäms av hur mycket aktier man köpt. ABL tillämpas på ett vanligt fastighetsbolag, (Bokföringsnämndens allmänna anvisningar 1.2.2017, u.d.).

4.3 Bostadsrätt

Bostadsrätter fick sin början på Åland i början av 2000-talet. Det finns inte en egen åländsk lagstiftning om bostadsrätter, utan de två finländska bostadsrättslagar tillämpas till stora delar (Lag om bostadsrättsbostäder, u.d.) och (Lag om bostadsrättsförening, u.d.) På Åland

finns en bostadsrättsförening. På föreningens websida <https://abrf.ax/om-bostadsratt/>, kan man läsa att man gör en insats på 15% av bostadenspris och köper på så vis rätten till bostaden. Utöver det betalar man till föreningen ett vederlag månatligen avsedda för driftskostnader.

Då man önskar flytta och sälja sin rätt, får man tillbaka sin insats senast inom 3 månader. Bostadsrätt finns inte på Brändö.

5 Introduktion

Landskapet Åland som är en del av Finland, har självstyre. Självstyrelsen regleras i självstyrelselagen för Åland. Åland har rätt att stifta lagar inom flera områden. Genom jordförvärvslagen på Åland begränsas rätten att äga och besitta fast egendom på Åland. (lagting, u.d.) Det kan anses vara en faktor som påverkar byggande av hyresbostäder på Brändö och på Åland över lag och därför ges i kapitel 5 en beskrivning av olika lagar och regler.

5.1 Hembygdsrätt

På Åland behöver man hembygdsrätt eller jordförvärvstillstånd för att äga fast egendom.

Enligt självstyrelselag för Åland 1991:71 kap 2 § 10 (ÅLEX Å. s., u.d.), har man rätt att äga fast egendom på Åland om man har hembygdsrätt. Enligt självstyrelselag för Åland 1991:71 kap 2 § 6 (ÅLEX Å. s., u.d.) får man automatiskt hembygdsrätt om man föds på Åland och barnets föräldrar har hembygdsrätt.

Har man inte hembygdsrätt kan finsk medborgare av Lanskapsregeringen beviljas hembygdsrätt genom ansökan, om man flyttat till Åland och bott och haft sin hemvist på Åland under fem år och har tillräckliga kunskaper i svenska samt att det inte finns andra orsaker som förhindrar beviljandet enligt kap 2 § 7 i självstyrelselag för Åland (ÅLEX Å. s., u.d.)

Man mister sin hembygdsrätt om man flyttar från landskapet i fem år och är skriven på annan ort i mer än fem år. Flyttning från landskapet för att bedriva studier har särskilda regler i landskapslag om hembygdsrättsförfaranden kap 3 § 7 (ÅLEX I. o., u.d.).

5.2 Jordförvärvstillstånd

Har man hembygdsrätt kan man äga och hyra mark på Åland (ÅLEX Å. s., u.d.). Men om inte, så kan man ansöka om jordförvärvstillstånd av landskapsregeringen under särskilda villkor. Det kan bland annat vara fråga om att man flyttat till och arbetar på Åland och vill köpa ett hus och tomt. Det finns då specifika villkor för tomtens storlek och placering, för att jordförvärvstillstånd ska beviljas. Har man inte hembygdsrätt och inte finskt medborgarskap, kan man också beviljas jordförvärvstillstånd, om man är bosatt på Åland mera än fem år.

Det finns även andra orsaker som berättigar till att äga fastighet på Åland även om du inte bor på Åland och har hembygdsrätt. I landskapslag om jordförvärvsrätt och jordförvärvstillstånd (2003:68) och i jordförvärvslag för Åland (1975:7) kan man läsa att om man till exempel är bröstarvinge eller maka kan man genom arvsrätt eller testamente få äga fastighet.

5.3 Aktielägenhet

En aktielägenhet, som betyder att man köper aktier som berättigar till besittning av en viss lägenhet i ett visst bostadsaktiebolag, klassas som lös egendom. Förutsatt att inte tillståndet för den juridiska personen så kräver, får man köpa utan ansökan om hembygdsrätt eller jordförvärvstillstånd aktier som ger rätt till besittning av lägenhet, enligt anvisningar på landskapsregeringens webbsida om jordförvärvstillstånd (Landskapsregeringens sida om jordförvärvstillstånd).

5.4 Enskild näringsidkare

Vid uppförande av hyreshus som enskild näringsidkare följer man regler från landskapsförordning om jordförvärvstillstånd (2003:70) 4§ 2 mom. gällande beviljande av jordförvärvstillstånd för fysiska personer. Är det näringsverksamhet man bedriver så ska man om man varit bosatt i landskapet fem år beviljas jordförvärvstillstånd om inte andra särskilda skäl emot föreligger, landskapsförordning om jordförvärvstillstånd 4§ 2 mom. punkt 6 (2003:70, u.d.).

5.5 Juridisk person

I landskapsförordningen om jordförvärvstillstånd 6§ 2 eller 3 mom. finns de kriterier som ska uppfyllas för att juridisk person ska kunna beviljas jordförvärvstillstånd i syfte att bygga hyresbostäder, (2003:70, u.d.). Kriterierna är enligt 6§ 2 mom. i samma lag, att samtliga följande punkter ska uppfyllas och då **kan man** beviljas jordförvärvstillstånd; Hemorten ska vara Åland sedan bolaget grundades minst i fem år, lämpligt markområde för verksamheten som ska bedrivas, två tredjedelar av styrelsemedlemmar ska ha åländsk hembygdsrätt eller vara sedan fem år tillbaka fast bosatta i landskapet. Enligt 6§ 3 mom. i samma lag, **ska man** beviljas jordförvärvstillstånd då följande punkter uppfyllts; bolaget har oavbrutet i minst fem år haft landskapet Åland som hemort sedan grundandet, alla styrelsemän har hembygdsrätt eller är sedan fem år tillbaka fast bosatta i landskapet Åland. Om endast ett bostadshus uppförs, med bara en lägenhet, så tillkommer villkoret, att aktierna i bolaget endast får ägas av och överlåtas till personer med hembygdsrätt eller så krävs det att man är bosatt i landskapet sedan fem år bakåt.

Detta villkor gäller inte vid höghus eller radhusförvärv med flera bostäder.

Enligt epostkorrespondens med Adrian Jansson, jurist på regeringskansliet vid Ålands landskapsregering, framkom att jordförvärvslagen för Ålands (1975:7) syfte är att behålla jordegendomen i händerna på den åländska befolkningen. Enligt §8 i lagen kan Ålands landskapsregering i enlighet med vad de bedömer vara nödvändiga villkor, bevilja tillstånd.

6 Introduktion

Produktionen av hyresbostäder är kostsamma projekt och många gånger ogenomförbara, utan något slag av finansiellt stöd. I examensarbete är ett av syfte att utreda de alternativ till stöd som finns för bostäder som byggs på Brändö. De stödmöjligheter som verifierades presenteras i kapitel sex.

6.1 Räntestöd

Vid byggande av hyresbostäder så kan man från landskapet ansöka om att få räntestöd. Villkor för att få räntestöd är flertalet. För byggande så måste eventuella lån lyftas från till

exempel bank, försäkringsbolag eller annan som är underkastad offentlig tillsyn och byggnaden uppfylla viss energiklass.

För att få stöd så ska fysisk eller juridisk person ha Åland som hemort.

Högst 90% av lånevärdet kan erhålla räntestöd.

Perioden för räntestödet är max 35 år, vilket också bestämmer hur länge bostäderna åtminstone måste erbjudas ut som hyresbostäder. (Landskapslag om bostadsproduktion 1999:40). Det menas att om räntestöd beviljas för 35 år, så ska även bostäderna erbjudas vara hyresbostäder i 35 år.

För att beviljas räntestöd så ska byggprojektet följa lagen om offentlig upphandling i landskapet Åland 1994:43. Här bör observeras att denna lag är upphävd och enligt byråchef Gustav Blomberg vid infrastrukturavdelningen vid Ålands landskapsregering rättas bristen till under detta år.

Även andra tekniska villkor ställs som stödtagaren måste uppfylla för att beviljas räntestöd. För att man överhuvudtaget ska beviljas räntestöd så ska Ålands landskapsregering bedöma att behovet är påkallat just där man planerar bygga enligt dokument BO A8 punkt 2 (Villkor 2017 BO A8 infrastrukturavdelning).

Enligt punkt 6. I bilaga BO 8A, räntestöd för produktion av hyresbostäder (Villkor 2017 BO A8 infrastrukturavdelning) kan man se villkor som att högst 50% av den ränta som stödtagaren måste betala kan betalas som räntestöd. Även det att stödtagaren själv ska betala 2%-enheter och landskapet max 3%-enheter kan justeras enligt bedömning av landskapsregeringen.

Enligt § 15 i Landskapslag om bostadsproduktion (Landskapslag om bostadsproduktion 1999:40) kan man läsa att räntestödet varierar beroende på hur landskapsregeringen fastställer räntestödets storlek i olika regioner.

6.2 Landskapslån för hyresbostadsproduktion

Enligt landskapslag om bostadsproduktion kap 3 § 14 (Landskapslag om bostadsproduktion 1999:40) så har landskapet möjlighet att ge landskapslån. Lånevillkor är på max 45 år. Landskapet har förut beviljat det men har valt genom budget att inte

sedan många år tillbaka det enligt byråchef Gustav Blomberg vid infrastrukturavdelningen vid Ålands landskapsregering. Varför man valt att inte genom budget längre bevilja landskapslån är i sig en intressant politisk fråga. Även frågan om att det inte funnits en aktiv bostadspolitik de senaste åren utan man tillämpar endast de stödsystem som finns. Då man läser från plenum 2021 kan man konstatera att det redan då efterlyses en bostadspolitik där man formulerar mål och redskap för att långsiktigt trygga inflyttningen och produktionen av hyresbostäder i både goda och sämre tider. (lagting, Ålands lagting, u.d.) Men det har dock inte hörsammats, man fortsätter med samma stödsystem man haft tidigare, enligt Gustav Blomberg vid infrastrukturavdelningen vid Ålands landskapsregering.

6.3 Landskapsborgen för hyresbostadsproduktion

Vid produktion av hyresbostäder kan projektet beviljas landskapsborgen för lån. För att landskapsborgen ska beviljas så måste också projektet har beviljats räntestöd. Andra kriterier är att högst 90% kan utgöra bostadslån av godkänt lånevärde.

Landskapsregeringens borgen varierar beroende på var byggnadsprojektet sker. Enligt 21 § (Landskapslag om bostadsproduktion 1999:40) kan i Brändö, Landskapsregeringens fyllnadsborgen vara max 50% av lånevärdet.

Lånevärdet är produktionskostnader av hyresbostäder som godkänts av Landskapsregeringen, tomtkostnader och anslutningsavgifter för vatten med mera.

Dessutom så är den vissa andelen som kan få borgen alltid utgående från det vid tillfället utestående bostadslånets kapital.

Landskapsborgen beviljas för högst 20 år (Landskapslag om bostadsproduktion 1999:40).

Ingen borgensavgift uppbärs för landskapsborgen vid hyresbostäder i Brändö enligt kap 3 §21 i landskapslag om bostadsproduktion (Landskapslag om bostadsproduktion 1999:40).

Hyresbostäder som är i behov av renovering kan ansöka om att få stöd i enlighet med stöd för renovering av hyresbostäder. Från landskapet kan sökas räntestöd, borgen och eller landskapslån enligt byråchef Gustav Blomberg.

6.4 Näringsstöd

För att ha en möjlighet att ta del av investeringsstöd som beviljas via landskapets näringsavdelning måste det vara fråga om turistiskt boende och inte långtidshyra. Turistiskt boende kan få stöd på 30% emedan stöd för långtidshyrande är 0% framkom i e-postkorrespondens med finansieringshandläggare på Ålands landskapsregerings näringsavdelning Kenneth Åkergård.

En reflektion är att även då detta stöd endast beviljas turistiskt boende kan det vara en stödmöjlighet för ett byggnadsprojekt, om man har för avsikt att kombinera fastbosättning med bostad avsedd för turister.

7 Introduktion

Då man idkar uthyrningsverksamhet av bostäder i fastighetsbolag är den huvudsakliga inkomstkällan hyresintäkter. Nivåerna på hyror varierar beroende på faktorer som utbud och efterfråga, kostnaderna för hyresbostadsbyggande, avkastningskrav, risker och så vidare. I kapitel sju ges en överblick av de villkor som gäller vid hyressättning i landskapet Åland.

7.1 Hyra

Hyreslag 1999:19 för landskapet Åland gäller då man hyr en lägenhet på Åland. Det finns dock undantag när inte lagen tillämpas. Det kan vara när lägenhet hyrs ut av kommun, stat, församling, offentliga sammanslutningar för en tjänst som kräver boende i bestämd lägenhet. Eller då det är fråga om inkvarteringsrörelse 1 kap, §2 (Hyreslag för landskapet Åland 1999:19, u.d.)

Hyra överenskommes genom avtal och avtal om indexjustering av hyran kan ingås under de förutsättningar som anges [i lagen om begränsning av användningen av indexvillkor (FFS 1222/1994)].

Är det bostäder som byggts med skyldighet att följa bestämmelser i landskapslagen om stöd för bostadsproduktion och landskapslagen om stöd för bostadsförbättring som gäller bestämmande av hyran, ska inte bestämmelser om hyran tillämpas enligt kap 2, §11 från hyreslag för landskapet Åland (Hyreslag för landskapet Åland 1999:19, u.d.). Undantag i

samma lag är kap 2 § 11 första mom. och §11 a. § 11 a, bestämmer om fakturerings- och användningsinformation om vatten. Dessutom tillämpas vad som anges om hyrans storlek i de nämnda landskapslagarna samt vad som bestämts med stöd av dem.

7.2 Hyran för hyresbostad då räntestöd beviljats

Hyran ska fastställas och godkännas av Ålands landskapsregering. Hyreslagen 1999:19 (Hyreslag) tillämpas vid hyressättning och landskapslagen om stöd för bostadsproduktion, §20, 1999:40 (Landskapslag om bostadsproduktion 1999:40). Så länge man från Ålands landskapsregering erhåller stöd och lånet inte är återbetalt tillämpas §20 i (Landskapslag om bostadsproduktion 1999:40). Landskapet kan fastställa den max hyra som fås tas av hyresgäst. Enligt e-postkorrespondens med byråchef Gustav Blomberg vid infrastrukturavdelningen vid Ålands landskapsregering finns det ingen formell maxtaxa som används vid fastställning av hyra. Medelhyror från staden och landsbygden från ÅSUB:s statistik används vid jämförelse och bedömning görs från fall till fall vad som godkänns.

Hyran får högst vara så att den täcker finansieringskostnader och sedvanliga kostnader som hyresbostäder genererar står det i kap 3 § 20 i landskapslag om bostadsproduktion (Landskapslag om bostadsproduktion 1999:40)

Den första hyran som uppbärs efter bostadsproduktion fastställs och godkänns av Ålands landskapsregering och ligger som grund för hyresnivån. Hyran får höjas utan lov en gång per år genom indexjustering, dock högst med årliga förändringen i konsumentprisindex för Åland och med samma indexmånad från år till år.

Vill man justera hyra därutöver kan anhållan göras till Ålands landskapsregering (Landskapslag om bostadsproduktion 1999:40).

Villkoren gäller också då man vid renovering använder sig av räntestöd för renovering av hyresbostäder enligt byråchef Gustav Blomberg vid infrastrukturavdelningen vid Ålands landskapsregering.

8 Investeringskalkyl

Vid en investering som kräver finansiering är det naturligt och oftast nödvändigt att man gör en investeringskalkyl. Syftet är att få en ordentlig överblick av investeringens lönsamhet. Vid ett hyresbostadsprojekt finns en grundinvestering som ska finansieras. Grundinvestering är kostnaden som krävs för att få hyresbostäderna färdigställda. Det kan vara en köpt totalentreprenad som grundinvestering, där köparen har ett fastställt pris. Det kan vara mindre riskfyllt än om grundinvesteringen planeras göras som eget arbete. Det kan då vara svårare att med säkerhet få med alla kostnader inräknade i grundinvesteringen vid beräkning innan projektstart (Brunes, 2020, ss. 128-129). Då hyresbostäderna är klara är tanken att hyresbostäderna ska generera intäkter. Fastigheten har en viss livslängd och ett restvärde. Även en kalkylränta är oftast medräknat. Restvärde är det värde som investeringen har då den beräknade livslängden av investeringen är slut. Livslängden varierar beroende av vad det är för investering. En fastighetsinvestering har till exempel en längre livslängd än en investering av datorer, där tekniken snabbt föråldras.

Kalkylräntans uträkning kan utgå från kostnaden för anskaffning av kapital som behövs för investeringen eller för användning av eget kapital. Genomsnittlig räntenivå eller en marginalränta kan användas, (Christian Ax, 2013, s. 104)

Grundinvesteringen, intäkter, restvärde, livslängden och avkastningskravet (kalkylräntan) utgör grunden för investeringskalkylen, (Brunes, 2020, ss. 25-29)

8.1 Olika investeringsmetoder

För att beräkna investeringars lönsamhet så finns olika metoder att utgå från. En av den mest använda är nuvärdesmetoden. Förutom nuvärdesmetod finns internräntemetod, annuitetsmetod, pay-off metod, (Brunes, 2020, s. 33). Nedanom ges en kort beskrivning om nuvärdesmetod och pay-off metoden, vilka används vid examensarbetets uträkningar.

8.2 Nuvärdesmetod

En metod som ofta används för att beräkna en investerings lönsamhet på. Vid beräkning ska man uppge grundinvestering, avkastningskrav (kalkylränta), restvärde och livslängd. Användningen av nuvärdesmetoden vid beräkning av en investerings lönsamhet har fördelar som ger möjlighet att jämföra olika investeringar, men då endast med samma tidslängd. Nuvärdesmetoden tar i beaktande inflation och risk eftersom man uppger avkastningskrav och kassaflöden som sträcker sig långt i framtiden beaktas och metoden ger information om vinst och värdeökning. Idén med nuvärdesmetoden är att den visar vad de framtida betalningarna idag har för värde. Om differensen mellan nuvärde och grundinvesteringen är positiv är investeringen lönsam. För att kunna nuvärdesberäkna så använder man det matematiska verktyget nuvärdesfaktor (Brunes, 2020). Vid beräkning av nuvärdet är formeln:

$$\text{Nuvärde: } Co = Ck \frac{1}{(1+r)^k}$$

Co är Nuvärdet av kassaflödet, Ck är kassaflödet år k , r är ränta, k är tidsperiod (år).

8.3 Återbetalningsmetoden

Återbetalningsmetod, även kallad pay-off metod eller pay-back metod, är en metod som med fördel kan användas för att se hur länge det tar att återbetala grundinvesteringen. Metoden är enkel och kan ses mera som en likviditetsbedömning. Ofta använder man sig av en kombination då man gör investeringskalkylering för att få en bredare och bättre syn över läget då man ska göra en investering. Återbetalningsmetoden kan användas med eller utan kalkylränta, (Christian Ax, 2013, ss. 391-393)

9 Finansiering

Naturligt vid större investeringar som ett hyresbostadsprojekt, är behovet av extern finansiering som lån. Sällan finns det så mycket befintliga tillgångar i form av likvidamedel i bolaget som krävs för att bekosta ett helt hyresbostadsprojekt. Beroende på vad det är för bolagsform, så kan det även finnas fördel med att låna pengar till exempel skattemässiga skäl. Detta bör man också ta i beaktande då man ska göra upp en

investeringskalkyl. För att få finansiering till ett hyresbostadsprojekt är då upplåning av extern källa eller ökning av eget kapital genom emission av aktier det mest troliga sättet. Lån får man förhandla om med banker och det finns förstås variationer mellan dessa. Här förde jag en diskussion med en åländsk bank, som bad om att inte verifieras då variationer förekommer mellan banker, för att komma till riktgivande uppgifter hur man i dagens ekonomiska läge kunde tänka sig att det ser ut om man behövde finansiering för sitt hyresbostadsprojekt. Villkoren är förstås beroende på vem kunden är och utöver det en mängd andra parametrar. Normalt är att man först går till kreditinstitutet och förhandlar med dem, och om det sedan finns förutsättningar för att få lån, svänga sig till landskapet för att ansöka om räntestöd och borgen. En trovärdig ränta att räkna med är i detta examensarbete 2% marginalränta och utöver det referensräntan 3, 6, 12 månaders euribor, vilket blir en totalränta om 5,73.

10 Kostnader

Det finns olika slag av kostnader som uppdelas i fasta och rörliga kostnader. Skillnaden mellan dessa två är att rörliga kostnader är sådana som förändras beroende på mängden som produceras eller används. Fasta kostnader är kostnader som finns oberoende om du producerar eller använder något alls. Rörliga kostnader kan även delas in i proportionellt rörliga kostnader, progressivt rörliga kostnader och degressivt rörliga kostnader. Fasta kostnaderna kan delas i helt fasta kostnader och halvfasta kostnader.

En proportionellt rörlig kostnad betyder att styckekostnaden är lika oberoende av verksamhetsvolymen. En progressiv rörlig kostnad betyder att kostnaden stiger och sjunker proportionellt snabbare än förändringarna i verksamhetsvolymen. Degressivt rörliga kostnader är motsatsen till progressiva rörliga kostnaden. Alltså kostnaden stiger proportionellt och sjunker proportionellt mindre vid förändring av verksamhetsvolym.

Helt fasta kostnader är kostnader som är helt detsamma oberoende av verksamhetsvolymen. Det kan vara fråga om en hyreskostnad som bolaget månatligen måste betala oberoende om man har någon försäljning över huvud taget. Halvfasta kostnader kan förklaras som något som förändras först då man har en verksamhetsvolym som blir så stor eller liten att den går in på en ny nivå, (Christian Ax, 2013, ss. 61-69).

10.1 Kostnader i hyresbostäder

Då det är fråga om vilka kostnader som ska tas med in i beräkning av fastighetsbolags eller bostadsaktiebolags utgifter så kan det förekomma variationer. Exempelvis kan det vara fråga om kostnader för; administration, disponent, drift och underhåll, uteområdes skötsel, städning, uppvärmning, vatten och avlopp, el, avfall, försäkring, fastighetsskatt, reparationer, övriga skötselutgifter, räntor och amorteringar.

10.2 Intäkter

På intäktssidan så ser det lite annorlunda ut beroende på om det är fråga om ett bostadsaktiebolag som får in drifts/skötselvederlag och om det är befogat, kapitalvederlag från aktieägarna för den bostad de besitter. Grunderna för att ta ut bolagsvederlag ska stå i bolagets bolagsordning enligt bostadsaktiebolagslagen (Aktiebolagslagen, 2006/624, u.d., s. kap 1 § 13).

Vid uthyrning av bostad så är inkomsten genom hyresintäkter av hyresgästerna som då inte äger aktier.

11 Hyresbostadsprojekt.

För att få en prisbild på vad det kostar att bygga ett hyreshus i Brändö tillfrågades Brändö Bygg på en prisbild. Projektet är ett radhusprojekt med fyra bostäder på en högt belägen tomt med havsutsikt. Radhusprojektet går att bygga på annan tomt. Bostäderna är 72 m² stora. Bostäderna beskrivs ha god standard. Lägenheterna har stora terrasser på båda sidor med glas räcke på södersida, bastu i värmebehandlad asp, laminatgolv, klinkers och kakel i våtrum med mera. Grunden är på berg med fylld grund, tomtplanering som parkering och gång till varje lägenhet, plåttak, stående panel på utsidan, innerdörrar och fönster, gips på alla innerväggar och vitmålad panel i alla innertak. Köksinredning, golvvärme med luft och vattenvärmepump och andra anslutningar exklusive fiber ingår. Detta var endast en del av materialbeskrivningen, men kostnaden av byggprojektet är 868 000 euro inklusive moms. Enligt Brändö Bygg/Stefan Thörnroos är prisnivån fortfarande aktuell även att prisunderlaget är från 2023. (Personlig kommunikation Stefan Thörnroos, 2024, s. april).
Bilaga 1.

Utöver byggprojektet så kalkyleras 22 000€ för andra kostnader i beräkningarna.

11.1 Kalkylerade kostnader och intäkter

För att kunna göra en investeringskalkyl så behöver man beräkna med de in- och utbetalningar som kommer att göras i fastighetsbolagen. I beräkningskalkylerna framöver kommer det att användas som intäkter hyror och som driftsutgifter till totalt 400€ per månad för 4 lägenheter. Det bör noteras att i kalkylerna tas inte i beaktande de facto att lägenheter kan kräva reparationer som är kostsamma om någonting går sönder och behöver förnyas eller repareras. Även hyrorna hålls på samma nivå i kalkylerna lånetiden ut, även att de nog i verkligheten justeras med jämna mellanrum.

11.2 Kalkyler

Här presenteras först en kalkyl med pay-off metoden. Den är enkel och visar hur länge det skulle ta innan hyresbostadsprojektet är återbetalat, om man inte tar i beaktande någon kalkylränta. Hyresintäkt i kalkyl är **900 per lägenhet och månad** och utgift 100/lgh/mån. Återbetalningstiden är då 23 år och 2 månader.

Tabell 1. Återbetalningstid utan kalkylränta.

<u>Återbetalningstid utan kalkylränta</u>		
Grundinvestering	890000	euro
Inbetalningsöverskott per år	38400	euro
ekonomisk livslängd		
kalkylränta		
Återbetalningstid	23,2	år

Om vi håller hyran på samma nivå **900€** per lägenhet och månad och höjer utgifter till 200€ per lägenhet och månad så fås följande resultat;

Tabell 2. Återbetalningstid utan kalkylränta.

<u>Återbetalningstid utan kalkylränta</u>		
Grundinvestering	890000	euro
Inbetalningsöverskott per år	33600	euro
ekonomisk livslängd		
kalkylränta		
Återbetalningstid	26,5	år

Då man i pay-off metoden tar i beaktande kalkylräntan, i det här fallet 5,73% som enligt uppgifter var trovärdig ränta i dagsläget och till det beräknar att hyresintäkter för de fyra lägenheterna tillsammans är 43 200€ med en hyra på 900€/lgh per mån och utgifter är 100€/lgh totalt 4800€ per år som ger ett utbetalningsöverskott på 38200€ så ser man följande resultat vid 31 år;

Tabell 3. Återbetalningstid med kalkylränta.

<u>Återbetalningstid med kalkylränta</u>				
		Grundinvestering	890000	
		Inbet överskott	38400	
		ekonomisk livslängd	40	
		Kalkylränta	5,73 %	
		nuvärde $1/1(1+i)^y$		Akkumulerat
	Inbet -	Nuvärdesfaktor	Nuvärdesberäknat	nuvärdeberäknat
År	överskott		inbetöverskott	inbetöverskott
1	38400	0,945805353	36318,93	36318,93
2	38400	0,894547766	34350,63	70669,56
3	38400	0,846068066	32489,01	103158,57
4	38400	0,800215706	30728,28	133886,86
5	38400	0,756848299	29062,97	162949,83
6	38400	0,715831172	27487,92	190437,75
7	38400	0,677036955	25998,22	216435,97
8	38400	0,640345176	24589,25	241025,22
9	38400	0,605641896	23256,65	264281,87

10	38400	0,572819347	21996,26	286278,13
11	38400	0,541775605	20804,18	307082,32
12	38400	0,512414267	19676,71	326759,02
13	38400	0,484644157	18610,34	345369,36
14	38400	0,458379038	17601,76	362971,12
15	38400	0,433537348	16647,83	379618,95
16	38400	0,410041945	15745,61	395364,56
17	38400	0,387819866	14892,28	410256,84
18	38400	0,366802106	14085,20	424342,04
19	38400	0,346923395	13321,86	437663,90
20	38400	0,328122004	12599,88	450263,79
21	38400	0,310339548	11917,04	462180,83
22	38400	0,293520806	11271,20	473452,03
23	38400	0,27761355	10660,36	484112,39
24	38400	0,262568381	10082,63	494195,01
25	38400	0,248338581	9536,20	503731,21
26	38400	0,234879959	9019,39	512750,60
27	38400	0,222150723	8530,59	521281,19
28	38400	0,210111343	8068,28	529349,47
29	38400	0,198724433	7631,02	536980,48
30	38400	0,187954632	7217,46	544197,94
31	38400	0,177768497	6826,31	551024,25

Vid 31 år har det återbetalats 551 024,25€ av grundkapitalet med ränta.

Återbetalningstiden har nu förlängts då kalkylräntan inkluderats och årliga överskott nuvärdesberäknas. Överskottsinsbetalningarna minskar i värde längre fram i framtiden i och med pengarnas tidsvärde.

För att grundkapitalet ska vara bortbetalt vid 31 år så behöver hyran höjas till 1400€ per månad och lägenhet;

Tabell 4. Återbetalningstid med kalkylränta.

Återbetalningstid med kalkylränta			
	Grundinvestering		890000
	Inbet överskott		62400
	ekonomisk livslängd		40
	Kalkylränta		5,73 %

		nuvärde $1/1(1+i)^y$		Akkumulerat
	Inbetalnings	Nuvärdes-	Nuvärdesberäknat	nuvärdeberäknat
År	överskott	faktor	inbetöverskott	inbetöverskott
1	62400	0,94580535	59018,25	59018,25
2	62400	0,89454777	55819,78	114838,03
3	62400	0,84606807	52794,65	167632,68
4	62400	0,80021571	49933,46	217566,14
5	62400	0,7568483	47227,33	264793,48
6	62400	0,71583117	44667,87	309461,34
7	62400	0,67703695	42247,11	351708,45
8	62400	0,64034518	39957,54	391665,99
9	62400	0,6056419	37792,05	429458,04
10	62400	0,57281935	35743,93	465201,97
11	62400	0,5417756	33806,80	499008,77
12	62400	0,51241427	31974,65	530983,42
13	62400	0,48464416	30241,80	561225,21
14	62400	0,45837904	28602,85	589828,06
15	62400	0,43353735	27052,73	616880,79
16	62400	0,41004194	25586,62	642467,41
17	62400	0,38781987	24199,96	666667,37
18	62400	0,36680211	22888,45	689555,82
19	62400	0,3469234	21648,02	711203,84
20	62400	0,328122	20474,81	731678,65
21	62400	0,31033955	19365,19	751043,84
22	62400	0,29352081	18315,70	769359,54
23	62400	0,27761355	17323,09	786682,63
24	62400	0,26256838	16384,27	803066,89
25	62400	0,24833858	15496,33	818563,22
26	62400	0,23487996	14656,51	833219,73
27	62400	0,22215072	13862,21	847081,94
28	62400	0,21011134	13110,95	860192,88
29	62400	0,19872443	12400,40	872593,29
30	62400	0,18795463	11728,37	884321,66
31	62400	0,1777685	11092,75	895414,41

År 31 har grundinvestering med ränta på bundet kapital återbetalats.

Restvärdet tillförs herefter till kalkylerna. Restvärdet på sista året (30) i kalkylen med nuvärdesmetod, har som restvärdet använts det värde som blir kvar, då avskrivningsprocent 7% använts vid avskrivning på hyresbostadsprojektet. (Vero.fi, u.d.).

Här kan man beakta att det restvärdet då är 100 897€. I verkligheten kan värdet vara högre eller lägre.

Kalkyl med hyresintäkt på 1400€ per lägenhet och månad.

Tabell 5. Lönsamhetskalkyl med nuvärdesmetod.

	5,73 %	Avkastningskrav:			
	890000	Grundinvestering			
	Hyres-				Nuvärdes-
ÅR	inbetalning	Driftkost	Restvärde	Summa	beräkning
1	67200	4800		62400	59018,25
2	67200	4800		62400	55819,78
3	67200	4800		62400	52794,65
4	67200	4800		62400	49933,46
5	67200	4800		62400	47227,33
6	67200	4800		62400	44667,87
7	67200	4800		62400	42247,11
8	67200	4800		62400	39957,54
9	67200	4800		62400	37792,05
10	67200	4800		62400	35743,93
11	67200	4800		62400	33806,80
12	67200	4800		62400	31974,65
13	67200	4800		62400	30241,80
14	67200	4800		62400	28602,85
15	67200	4800		62400	27052,73
16	67200	4800		62400	25586,62
17	67200	4800		62400	24199,96
18	67200	4800		62400	22888,45
19	67200	4800		62400	21648,02
20	67200	4800		62400	20474,81
21	67200	4800		62400	19365,19
22	67200	4800		62400	18315,70
23	67200	4800		62400	17323,09
24	67200	4800		62400	16384,27
25	67200	4800		62400	15496,33
26	67200	4800		62400	14656,51
27	67200	4800		62400	13862,21
28	67200	4800		62400	13110,95
29	67200	4800		62400	12400,40
30	67200	4800	100897	163297	30692,43
		Summa nuvärden			903285,72
		Netto nuvärdet			13285,72

Då kan vi se att investeringen är lönsam enligt nuvärdesmetoden för nettonuvärdet är positivt.

Vid användandet av nuvärdesmetoden anses ett positivt värde av nettonuvärdet lönsamt, emedan ett negativt nettonuvärde visar en olönsam investering.

På sista året (30) i kalkylen med nuvärdesmetod, har som restvärdet använts det värde som blir kvar, då avskrivningsprocent 7% använts vid avskrivning på hyresbostadsprojektet. (Vero.fi, u.d.).

Här kan man beakta att det restvärdet endast är 100 897€. I verkligheten kan värdet vara högre eller lägre.

Hyran kan sänkas till 1 382€ per månad för att ännu visa positivt netto nuvärde. Vid en ytterligare sänkning av hyran blir netto nuvärdet negativt.

Tabell 6. Lönsamhetskalkyl med nuvärdesmetod.

	5,73 %	Avkastningskrav:			
	890000	Grundinvestering			
	Hyres-				Nuvärdes-
ÅR	inbetalning	Driftkost	Restvärde	Summa	beräkning
1	66336	4800		61536	58201,08
2	66336	4800		61536	55046,89
3	66336	4800		61536	52063,64
4	66336	4800		61536	49242,07
5	66336	4800		61536	46573,42
6	66336	4800		61536	44049,39
7	66336	4800		61536	41662,15
8	66336	4800		61536	39404,28
9	66336	4800		61536	37268,78
10	66336	4800		61536	35249,01
11	66336	4800		61536	33338,70
12	66336	4800		61536	31531,92
13	66336	4800		61536	29823,06
14	66336	4800		61536	28206,81
15	66336	4800		61536	26678,15
16	66336	4800		61536	25232,34
17	66336	4800		61536	23864,88
18	66336	4800		61536	22571,53
19	66336	4800		61536	21348,28

20	66336	4800		61536	20191,32
21	66336	4800		61536	19097,05
22	66336	4800		61536	18062,10
23	66336	4800		61536	17083,23
24	66336	4800		61536	16157,41
25	66336	4800		61536	15281,76
26	66336	4800		61536	14453,57
27	66336	4800		61536	13670,27
28	66336	4800		61536	12929,41
29	66336	4800		61536	12228,71
30	66336	4800	100897	162433	30530,03
		Summa nuvärden			891041,26
		Netto nuvärdet			1041,26

För att visa räntans påverkan på kalkylerna följer härnäst en uträkning i kalkyl med ett avkastningskrav på 2% och hyran kan då sänkas till 877€ per lägenhet och månad för att ännu visa ett positivt netto nuvärde.

Tabell 7. Lönsamhetskalkyl med nuvärdesmetod.

	2,00 %	Avkastningskrav:			
	890000	Grundinvestering			
	Hyres-				Nuvärdes-
ÅR	inbetalning	Driftkost	Restvärde	Summa	beräkning
1	42096	4800		37296	36564,71
2	42096	4800		37296	35847,75
3	42096	4800		37296	35144,85
4	42096	4800		37296	34455,74
5	42096	4800		37296	33780,14
6	42096	4800		37296	33117,78
7	42096	4800		37296	32468,41
8	42096	4800		37296	31831,78
9	42096	4800		37296	31207,62
10	42096	4800		37296	30595,71
11	42096	4800		37296	29995,79
12	42096	4800		37296	29407,64
13	42096	4800		37296	28831,02
14	42096	4800		37296	28265,71
15	42096	4800		37296	27711,48
16	42096	4800		37296	27168,12
17	42096	4800		37296	26635,41
18	42096	4800		37296	26113,14

19	42096	4800		37296	25601,12
20	42096	4800		37296	25099,14
21	42096	4800		37296	24607,00
22	42096	4800		37296	24124,51
23	42096	4800		37296	23651,48
24	42096	4800		37296	23187,72
25	42096	4800		37296	22733,06
26	42096	4800		37296	22287,32
27	42096	4800		37296	21850,31
28	42096	4800		37296	21421,87
29	42096	4800		37296	21001,84
30	42096	4800	100897	138193	76292,33
		Summa nuvärden			891000,50
		Netto nuvärdet			1000,50

En viktig faktor att utreda vid beslut om investering ska göras är en kalkyl som visar bolagets förutsättning av likvida medel som behövs för låneåterbetalningen. Här är det förhandlingar med kreditgivaren som är avgörande för betalningsplanen. Eventuellt kan amorteringsfritt i inledningsfas vara möjligt och endast räntebetalning, men hur som helst måste man ha en hållbar avbetalningsplan för att veta att investeringen är möjlig.

Vid ett lån på 890 000 € med ränta på 5,73% så betyder det en årlig ränteutgift på 50 997€.

Om man då har en hyresnivå på 1382€ ses följande:

Tabell 8. Kalkyl över möjlig amortering.

ÅR	1	2	3	4
HYRESINBETALNING	66336	66336	66336	66336
DRIFT OCH UNDERHÅLL	4800	4800	4800	4800
RESTVÄRDE	61536	61536	61536	61536
RÄNTA	50997	50393,12	49754,63	49079,56
Möjlig amortering	10539	11142,88	11781,37	12456,44
Nytt lånebelopp	879461	868318,1	856536,7	844080,3

Sänker man räntan till 2% är utfallet positivare.

Tabell 9. Kalkyl över möjlig amortering.

ÅR	1	2	3	4
HYRESINBETALNING	66336	66336	66336	66336
DRIFT OCH UNDERHÅLL	4800	4800	4800	4800
RESTVÄRDE	61536	61536	61536	61536
RÄNTA	17800	16925,28	16033,07	15123,01
Möjlig mortering	43736	44610,72	45502,93	46412,99
Nytt lånebelopp	846264	801653,3	756150,3	709737,4

Om man antar att lånebehovet endast är 500 000€ och räntan är 5,73%;

Tabell 10. Kalkyl över möjlig amortering.

ÅR	1	2	3	4
HYRESINBETALNING	66336	66336	66336	66336
DRIFT OCH UNDERHÅLL	4800	4800	4800	4800
RESTVÄRDE	61536	61536	61536	61536
RÄNTA	28650	26765,63	24773,29	22666,79
Möjlig mortering	32886	34770,37	36762,71	38869,21
Nytt lånebelopp	467114	432343,6	395580,9	356711,7

Vid en hyresnivå på 900€ och 2% ränta och ett lån på 500 000€;

Tabell 11. Kalkyl över möjlig amortering.

ÅR	1	2	3	4
HYRESINBETALNING	43200	43200	43200	43200
DRIFT OCH UNDERHÅLL	4800	4800	4800	4800
RESTVÄRDE	38400	38400	38400	38400
RÄNTA	10000	9432	8852,64	8261,693
Möjlig mortering	28400	28968	29547,36	30138,31
Nytt lånebelopp	471600	442632	413084,6	382946,3

I tabellerna 8–11 ser man att räntans storlek har en stor inverkan på kostnaderna för låntagaren och det är därför viktigt att ta med i beräkningarna möjligheten att återbetala då räntan fluktuerar.

12 Intervjuer

För utvärdering om lönsamhet i hyresbostadsbyggande i Brändö utfördes intervju av befintliga fastighetsbolag för att få deras syn på möjlighet till lönsamhet i hyresbostadsmarknaden. Sex intervjufrågor formades till fem företrädare av hyresbostadsuthyrare på Brändö. Svar inkom av fyra; tre fastighetsbolag och Brändö kommun. Brändö som är beläget i skärgården består av mera än tusen öar. Fast bosättning finns endast på "huvudön" som genom vägbankar består av många öar och på ett mindre antal öar till, dit man från huvudön måste åka med färja för att komma. Alla förutom ett av intervjuobjekten är belägna på huvudön. Fastigheterna som hyrs ut är de flesta byggda innan 2000-talet, till och med redan på 1970-talet. Ett av bolagens två radhus är byggda på 2000-talet. Intervjun gjordes genom att jag först kontaktade fyra fastighetsbolag och Brändö kommun och med dem kom överens om att jag skulle sända intervjufrågorna per email och sedan få de besvarade frågorna returnerade. I punkt 12.1 finns frågorna som ställdes. I bilaga 1–4 finns intervjuvaren som inkom via email. I punkt 12.2 har intervjuvaren sammanställts och i 12.3 en analys.

12.1 Intervjufrågor

Intervju med hyresvärdar

1. Uthyrningsgrad. Hur ser det ut nu och hur har det sett ut över tid?
2. Hur upplever du efterfrågan på bostäder hos er?
3. Ekonomiska aspekter. Går det runt ekonomiskt?
4. Har ni fått stöd? På vilka villkor? Hur upplever ni stödsystemet?
5. Finns det villkor som gör att det måste hållas som hyresbostäder?
6. Idéer för hur ert hyresbolag kunde stödjas av de offentliga?

12.2 Sammanställning av intervjuer

Den första frågan gällde frågan om huruvida bolagets hyresbostäder vid intervjutillfället var uthyrda. Alla förutom en hyresbostad var vid intervjutillfället uthyrda. Den lediga hyresbostaden var inte inom vägnätet.

Andra intervjufrågan gällde hur man från fastighetsbolagen upplever efterfrågan. Det man kunde notera var att hyresbostäderna inom vägnätet har större efterfråga än de på närliggande Brändö ö. Det uppfattades även som om efterfrågan på hyresbostäder inom vägnätet var större. Hyresbostäderna inom vägnätet blir i regel genast uthyrda då de utannonseras som lediga. Det kan vara flera som söker på en och samma lediga lägenhet. I synnerhet lägenheterna med sjöutsikt är lätta att få uthyrda. Ett problem är att det uppstår situationer då det inte finns lediga bostäder, trots att det skulle behöva finnas för arbetskraft i kommunen. Det kan även uppstå situationer att någon lägenhet står tom en tid vid byte av hyresgäster.

Tredje frågan gäller ekonomiska aspekter. Här är svaret att bolagen går ekonomiskt runt. Man klarar av att betala sina lån, amorteringar och löpande driftskostnader. Två bolag går runt, men inte så mycket mera. Kommunen har i sin bokföring ingen kostnadsuppföljning per bostad, men då lån nu är bortbetalt och avskrivningstid förbi och inga större reparationer krävs så går de runt. För ett av bolagen finns ekonomi så de ska klara av att göra förbättring med att installera luftvärmepumpar.

Fastighetsbolagen har alla på något vis tagit del av Landskapsstöd genom, landskapslån, räntestöd eller landskapsborgen, ett av bolagen endast för det nyaste radhuset. För en del bostäder var stöd från Landskapet en förutsättning för att alls hyresbostäderna skulle kunna byggas.

Då det gäller frågan om det fanns villkor ställda från långgivarens sida som bestämde att bolagen måste hålla bostäderna som hyresbostäder var svaren varierande. Från kommunen så hade det i början funnits villkor som krävde godkännande av hyressättningen.

Önskan framfördes att det skulle finnas möjlighet till att få stöd för att upprusta och renovera bostäderna. Även stödmöjligheter för att rusta upp lägenheterna till att möta dagens krav och förväntningar på lägenheter, såsom terrasser, nya värmesystem,

båtbryggor och andra förbättringar med tanke på hållbarhet, nämndes. Även stödmöjlighet till privatpersoner för renovering av befintliga tomma hus i uthyrningssyfte nämndes.

Ett problem som nämndes var att det är svårt att veta hur mycket man ska renovera, för efterfrågan uppfattades främst gälla billiga bostäder.

12.3 Analys av intervjuer

Fastighetsbolagen har sina lägenheter uthyrda och upplever efterfråga och utbud relativt stabilt.

Fastighetsbolagen har verkat under en längre tidsperiod, de flesta bostäder är äldre och byggda innan 2000-talet och går alla runt ekonomiskt. Lönsamhet är ett mått man brukar använda för att förklara det ekonomiska läget i ett företag. Desto större lönsamhet desto mera intäkter mot utgifter. I den här analysen kan man konstatera att det inte är fråga om att bolagen gör större vinster, men är lönsamma så att de inte har större utgifter än inkomster, eller de tillåts inte ha. Fastighetsbolagen uppger att det finns behov och vilja att renovera men att det också är en kostnadsfråga. Man fokuserar på att få det att gå runt. Fastighetsbolagen sköts på billigaste möjligaste sätt, ett bolag poängterar att man inte har gårdskarll utan den löpande skötseln omhändertas av hyresgästerna. Emedan fastighetsbolagen också poängterar att de önskar det finns stöd för renovering och upprustning av hyresbostäder, så förstår man att det finns ett behov, men ekonomin kräver stödåtgärder för att åtgärder ska kunna förverkligas. Då det inte finns ekonomisk vinning inom bolaget, ingen lukrativ affärsverksamhet, bolagen "hankar" sig fram och i de flesta fall görs mycket på frivillig basis så är bolagens styrelses engagemang en viktig förutsättning för skötseln av fastighetsbolagen. Det krävs engagemang för att ha reda på lägenheternas skick, renoveringsbehov, kostnadsbehov, utreda vad det finns för stödmöjligheter, ansökningar, vid behov göra offertförfrågningar på renoveringar och val av utförare.

13 Diskussion

Som följande granskas arbetets resultat och jämförs mot arbetets syfte.

För att ha möjligheten att undersöka om det överhuvudtaget går att få lönsamhet i ett hyresbostadsprojekt i skärgården i Brändö behöver man underlag med relevant prisbild. I

examensarbetet är prisbilden enligt prisnivån våren 2024. För undersökning om hyresbostäders lönsamhet i Brändö kommun är hörande av existerande fastighetsbolags status och åsikter över hyresbostädernas ekonomiska utfall viktigt. Existerande hyresbostadsmarknad är en viktig förutsättning för möjligheten till bosättning och inflyttning i Brändö kommun.

Resultatet av teoridelen i arbetet är att det går att få lönsamhet i hyresbostadsprojekt förutsatt att man får lägenheterna uthyrda och det till en viss prisnivå, allt beroende på fastighetsprojektets kostnad och avkastningskrav.

I intervjudelen med existerande hyresbostadsuthyrare så framkommer att det är möjligt att få hyresbostadsverksamheten att åtminstone gå ekonomiskt runt för dem. Landskapets stödsystem har dock varit en viktig förutsättning för byggande av hyresbostäder. Landskapets stödsystem är likaså viktigt för renovering av hyresbostäder.

En reflektion är att informationen om landskapets stöd för produktion av hyresbostäder är svår att greppa. Stöden är utformade så att landskapet tar ställning från fall till fall och konsekvenserna av möjligt stöd vid ett projekt är då omöjliga att få ett klart svar på. Också med beaktandet av att ränteläget ändrar från år till år, vilket påverkar kostnaderna för stödtagaren. Även finansieringsinstitutens lånevillkor är varierande.

Tillgången till hyresbostäder i Brändö är viktig för att kommunen ska ha och locka till sig flera invånare. Man kan förstå att den åländska lagstiftningen bland annat gällande hembygdsrätt och jordförvärvstillstånd leder till en större utmaning för kommunen vad gäller frågan om att se till att det finns hyresbostäder tillgängliga i Brändö.

Över lag så förs tanken in på att det från landskapet Ålands sida borde finnas en hållbar och långsiktig bostadspolitik som främjar tillgången av hyresbostäder överallt i landskapet och som tidigare i arbetet nämndes om, efterlystes vid plenum 2021, men fortfarande saknas.

Generellt är åsikten också den att hyresmarknaden mår bäst av att sköta sig själv, då hittas jämviktsnivå. Man kan också undra om det är hela sanningen, om ändå lagstiftningen gör så att inte hyresbostadsproduktionens marknad är fri. Vem som helst kan inte på Brändö bestämma sig för att bygga hyresbostäder. Där kommer lagstiftningen emot för att bevara mark i åländsk ägo.

14 Arbetets resultat

Forskningsfrågorna som är; Vilken är hyresnivån på hyresbostäder i Brändö för att vara lönsam vid ett byggprojekt? Vilka stöd kan man få vid byggande av hyresbostäder i skärgården? Vad är konsekvenserna av stödet? Finns det påverkan på hyresnivån på grund av stödmöjlighet?

Har man inte avkastningskrav på sitt insatta kapital; utan satsar 890 000€ i bostadsprojektet och har alla lägenheter uthyrda med 700€ i hyra är återbetalningstid av projektet 31 år

Med en hyra på 1000€ och samma villkor är återbetalningstid 20,6 år. Detta är den enklaste modellen och tar inte i beaktande driftskostnader, ränta och restvärde.

Då man i beaktande tar avkastningskrav på 3% och skattemässigt restvärde så behöver hyran vara 1002€ per lägenhet, vilket betyder ett kvadratmeterpris på 13,92€ för att investeringen ska vara lönsam vid år 30.

Har man ett avkastningskrav på 5,73% så behöver hyran vara 1382€/lägenhet, 19,22€ per kvadratmeter per månad för att investering ska vara lönsam vid år 30.

Man behöver utöver det även minnas att dessa uträkningar inte tar i beaktande vad som händer under åren gällande reparationskostnader och bortfall av hyresintäkter om lägenheter står tomma.

Arbetet har visat att stöd som beviljas från landskapet är beroende av landskapets bedömningar. För bostadsproduktion och reparationer kan beviljas enligt lag, landskapets räntestöd, borgen och/eller landskapslån, (även att landskapet inte beviljat lån genom budget sedan länge). Konsekvenserna av stöd som vid ansökan kan beviljas är att räntan som bidragstagaren ska betala till kreditinstitutet är lägre än den skulle vara utan stöd. Det kan vara en förutsättning för att överhuvudtaget ha ekonomisk möjlighet att kunna producera hyresbostäderna. Borgen av landskapet kan vara en förutsättning för att alls beviljas finansiering för projektet, om man inte har annan borgenär. En konsekvens av stöd som beviljats av landskapet för hyresbostadsproduktion eller renovering, är då kravet att det är ett måste att hyresnivån godkänns av landskapet. Emedan det inte finns en fastställd nivå på vad max kvadratmeterpris får vara för att godkännas är det omöjligt att svara på

frågan fullständigt. Det svar som kan ges är att stödet påverkar hyresnivån så, att landskapet har rätt att inte godkänna eller godkänna hyresnivån, som fastställs, vid ingående av uthyrningen. Därefter får hyran ändras i enlighet med konsumentprisindex för Åland.

15 Kritisk granskning

I examensarbete är det stora lägenheter med en bra standard på en tomt med sjöutsikt som bildar prisbilden. Kostnadsbilden som används är för tidpunkten då examensarbetet görs vilket betyder att kostnaderna för ett likadant bygge i framtiden, kan vara annorlunda. Kostnadsbilden är för ett specifikt bygge av hyresbostadshus i kommunen Brändö vid denna tidpunkt.

I uträkningarna räknar man med att bostäderna är konstant uthyrda, vilket man inte med säkerhet kan veta i förtid. Man bör ta i beaktande att det kan byggas hyresbostäder som både är billigare och dyrare, större och mindre, med sämre eller bättre kvalitet, vilket också då ändrar kalkylernas utfall. Likaväl ränteförändringar har stor inverkan på lönsamhet.

Som komplement till den insamlade teorin av stödsystem och lagstiftning angående hyresbostäder, så har intervjuer gjorts, med hyresbostadsbolags representanter. Intervjuer är en metod som ger större chans till mera djupgående forskning i de svar som anses relevanta för examensarbetets syfte.

Beräkningsmetoden nuvärdesmetod är en metod som ofta används tillsammans med pay-back metoden vid beräkningar av investeringar. Metoderna är enkla att förstå och tillsammans med kalkylen om återbetalningsförmåga, så ger de en tydlig bild över investeringens möjliga lönsamhet.

Det att Brändö är en liten kommun i skärgården, med sedan länge sjunkande invånarantal, begränsade arbetsmöjligheter i kombination med lagstiftning som begränsar stöd för hyresbostadsbyggande gör att riskerna för hyresbostadsbyggare är relativt stora. Även besluten om tagande av ekonomiska risker är svårare att ta för beslutsfattare. För den fortsatta utvecklingen för en levande skärgård är det bekymmersamt om hyresbostäder inte finns.

Nämnavärt är även, att detta arbete inte tar i beaktande, om man som producerare av hyresbostäder ser det som en investering för att få ut bästa avkastning på kapital.

Arbetet utreder endast förutsättning för lönsamhet om man har som ett syfte att producera hyresbostäder.

Landskapets stödsystem och dess regler är i text utformade så att det inte är möjligt att göra en verklig uträkning, eftersom projekt bedöms från fall till fall. Stödsökare måste själv vända sig till finansiärer och landskapet för att veta om de alls beviljas stöd och därmed få de siffror som behövs för att göra slutgiltiga uträkningar för projektets lönsamhet. Landskapets stödsystem som undersökts gäller just vid tidpunkten för examensarbetet vilket också gäller den prisbild som examensarbete använt som grund.

Förslag till fortsatt forskning är undersökning av vilka som är potentiella intresserade inflyttare till Brändö eller vilka som är i behov av hyresbostad i Brändö, alltså det verkliga behovet av hyresbostäder.

16 Slutsats

Hyresbostäder behövs för att säkerställa boendets möjligheter till befolkningen, oberoende om det är lönsamt eller inte. För en liten kommun som Brändö är utmaningen med lönsamhet större än då byggnadsprojekt görs där det finns stor och konstant efterfrågan. Det i kombination med begränsningar i lagstiftningen om hyresbostadsproduktion, gör utmaningen med betryggande av hyresbostadsbyggande i Brändö extra utmanande.

Examensarbetet visar att det finns förutsättning för lönsamhet, även som nämndes tidigare, att lönsamhet inte granskas i förhållande till annan investering. Med lönsamhet här menas att verksamheten går runt. Då behöver omständigheter som att bostäder verkligen blir uthyrda och till rätt hyresnivå uppfyllas samt räntor inte höjas.

Utmaningen ligger mycket i att hitta investerare som ser det viktiga i att det finns hyresbostäder i Brändö kommun framom största möjliga vinst.

Slutligen vore det av vikt för samhället med en bostadspolitik som säkerställer att hyresbostäder finns och byggs för att trygga boende för invånare.

17 Källor

- 1975:7, Å. J. (u.d.). *Jordförvärvslag*. Hämtat 2.4.2024 från <https://www.regeringen.ax/alandsk-lagstiftning/alex/19757>
- 2003:68, L. o. (u.d.). *Jordförvärvrätt och jordförvärvstillstånd*. Hämtat 3.4.2024 från <https://www.regeringen.ax/alandsk-lagstiftning/alex/200368>
- 2003:70, L. (u.d.). Hämtat 3.4.2024 från <https://www.regeringen.ax/alandsk-lagstiftning/alex/200370>
- 2019, Å. I. (u.d.). *Landskapsborgen för bostadslån*. Hämtat 2.4.2024 från chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcgclefindmkaj/https://www.regeringen.ax/sites/default/files/attachments/page/landskapsborgen_2019.pdf
- Aktiebolagslagen, 2006/624. (u.d.). Hämtat 27.3.2024 från <https://www.finlex.fi/sv/laki/ajantasa/2006/20060624?search%5Btype%5D=pika&search%5Bpika%5D=Aktiebolagslag>
- Bell, A. B. (2017). *Företagsekonomiska forskningsmetoder*. Stockholm: Liber AB.
- Bokföringsnämndens allmänna anvisningar 1.2.2017. (u.d.). Hämtat 21.4.2024 från https://kirjanpitolautakunta.fi/documents/10197/10349155/AsOy_yleisohje_01022017f_SV.docx
- Brunes, F. (2020). *Investeringskalkylering*. Lund: Studentlitteratur.
- Brändö kommun. (u.d.). Hämtat 30.4.2024 från <https://www.brando.ax/nyhet/brando-servicebroschyr-2023/>
- Christian Ax, C. J. (2013). *Den nya ekonomistyrningen upplaga 4*. Stockholm: Författarna och Liber AB.
- Hyseslag. (u.d.). chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcgclefindmkaj/<https://www.regeringen.ax/sites/default/files/attachments/law/afs1999-nr19.pdf>. Hämtat 28.3.2024 från chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcgclefindmkaj/<https://www.regeringen.ax/sites/default/files/attachments/law/afs1999-nr19.pdf>
- Hyseslag för landskapet Åland 1999:19. (u.d.). *Hyseslag 1999:19*. Hämtat 28.3.2024 från <https://www.regeringen.ax/alandsk-lagstiftning/alex/199919>
- Lag om bostadsaktiebolag 2009/1599*. (u.d.). Hämtat 26.3.2024 från <https://www.finlex.fi/sv/laki/ajantasa/2009/20091599?search%5Btype%5D=pika&search%5Bpika%5D=fastighetsaktiebolag>
- Lag om bostadsrättsbostäder*. (u.d.). Hämtat 1.4.2024 från <https://www.finlex.fi/sv/laki/ajantasa/kumotut/1990/19900650>
- Lag om bostadsrättsförening*. (u.d.). Hämtat 1.4.2024 från <https://www.finlex.fi/sv/laki/ajantasa/1994/19941072>

- lagting, Å. (u.d.). Hämtat 09.04.2024 från <https://www.lagtinget.ax/sjalvstyrelsen/andra-viktiga-lagar/jordforvarvslag-aland>
- lagting, Å. (u.d.). *Ålands lagting*. Hämtat 09.04.2024 från <https://www.lagtinget.ax/arenden/andring-landskapslagen-ombostadsproduktion-50163/50784>
- Landskapslag om bostadsproduktion 1999:40. (u.d.). *Landskapslag om bostadsproduktion*. Hämtat 08.04.2024 från <https://www.regeringen.ax/alandsklagstiftning/alex/199940>
- Landskapsregeringens sida om jordförvärvstillstånd. (u.d.). *Jordförvärv på Åland*. Hämtat 08.04.2024 från <https://www.regeringen.ax/aland-omvarlden/jordforvarv-pa-aland>
- Personlig kommunikation Stefan Thörnroos. (April 2024).
- Verof.fi*. (u.d.). Hämtat 05.04.2024 från <https://vero.fi/sv/foretag-och-samfund/skatter-och-avgifter/aktiebolag-och-andelslag/avskrivningar/>
- Villkor 2017 BO A8 infrastrukturavdelning. (u.d.). Hämtat 22.03.2024 från chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.regeringen.ax/sites/default/files/attachments/page/rantestod_hyresbostader_2018_0.pdf
- Ålands Bostadsrättsförening*. (u.d.). Hämtat 05.04.2024 från <https://abrf.ax/ombostadsratt/>
- Ålands statistik och utredningsbyrå. (u.d.). *Ålands statistik och utredningsbyrå*. Hämtat 15.03.2024 från <https://www.asub.ax/sv/statistik/boende>
- ÅLEX, I. o. (u.d.). Hämtat 16.04.2024 från https://www.regeringen.ax/alandsklagstiftning/alex/2015100#pr_3_kap_stadigvarande_utflyttning_och_aterflyttning_7_p_franvaro_for_studier
- ÅLEX, Å. s. (u.d.). Hämtat 16.04.2024 från https://www.regeringen.ax/alandsklagstiftning/alex/199171#pr_2_kap_alandsk_hembygdsratt_10_p_ratt_att_forvara_fast_egendom
- ÅSUB. (u.d.). Hämtat 20.03.2024 från https://pxweb.asub.ax/PXWeb/pxweb/sv/Statistik/Statistik__BE__Befolkningens%20storlek%20och%20struktur/BE004.px/chart/chartViewLine/
- ÅSUB. (u.d.). Hämtat 20.03.2024 från https://pxweb.asub.ax/PXWeb/pxweb/sv/Statistik/Statistik__BO/BO004.px/chart/chartViewColumn/
- ÅSUB Befolkningsrörelse. (u.d.). Hämtat 20.03.2024 från https://pxweb.asub.ax/PXWeb/pxweb/sv/Statistik/Statistik__BE__Befolkningsr%c3%b6relsen/BE014.px/chart/chartViewLine/
- ÅSUB, Arbetsställen. (u.d.). Hämtat 21.03.2024 från https://pxweb.asub.ax/PXWeb/pxweb/sv/Statistik/Statistik__FO__Arbetsst%c3%a4llen/FO010.px/chart/chartViewColumn/

Bilagor

1.	Brändö kommun.....	39
2.	Fastighets Ab Torsholma bostäder.....	41
3.	Fastighets Ab Tallhyddan, Åva.....	42
4.	Fastighets Ab Västerbötes, Jurmo.....	43

Figurer

Figur 1. Hyresbostäder i Brändö kommun.....	3
Figur 2. Befolkningsrörelse.....	4
Figur 3. Befolkning år efter år.....	4
Figur 4. Arbetsställen och storleksklass på personalen.....	5
Figur 5. Karta över Brändö och närregioner från servicebroschyr.....	5
Figur 6. Karta från Brändö service broschyr.....	6

Bilaga 1.

Brändö Bygg
Stefan Thörnroos

Brändö kommun
Egil Mattsson
Jörgen Gustafsson

Erbjudande

Efter en informell förfrågan om ett radhus i kommunen så erbjuder här Brändö Bygg ett radhusprojekt i Bab form med 4 lägenheter på Ramsholm Baggholma. Tomten är högt belägen med fin sjöutsikt. Lägenheterna är 73 m² stora och utförs i god standard i ett plan. Skiss medföljer samt förslag på fasad. Projektet genomförs som ett RS projekt vilket betyder att köpare betalar i rater under byggtiden och att det ligger en insolvensförsäkring i kraft i 10 år helt enligt lagstiftningen.

Kort materialbeskrivning

- Grund på berg med fylld grund
- Tomtplanering så som parkering och gångar till varje lägenhet
- Stora terrasser på båda sidor av huset med glasräcke på södra sidan
- Stående panel på utsidan
- Ruukki classic plåt tak
- Laminatgolv på insidan
- Klinkers och kakel i våtrum
- Viljande forte innerdörrar
- Viljande fönster eller motsvarande
- Mdf vitmålad panel i alla innertak
- Gips på alla innerväggar
- Bastu i värmebehandlad asp
- Köksinredning från Zacus
- Golvvärme med luft vatten värmepump
- Alla anslutningsavgifter förutom eventuell fiber

Radhuset kan även anpassas till en annan tomt i kommunen.

Pris inkl moms 868 000 euro inkl moms

Brändö Bygg
Stefan Thörnroos

Lappo den 13 april 2023

Bilaga 2.

Brändö kommun.

Svarare; Kommundirektör Egil Mattsson, Ekonomichef Susanne Öström.

Uthyrningsgrad. Hur ser det ut nu och hur har det sett ut över tid?

Uthyrningsgrad	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Solkulla	68 %	65 %	85 %	92 %	91 %	91 %	81 %
Hemgården	91 %	85 %	92 %	95 %	94 %	95 %	86 %
Lillstugan				83 %	78 %	97 %	83 %
Övriga hyresbostäder	100 %	100 %	93 %	93 %	97 %	100 %	92 %

Uthyrningsgrad	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Kommunkanslibostaden	83 %	100 %	67 %	92 %	100 %	100 %	96 %

Mer specifikt K:\Ekonomi\Bokslut\BOKSLUT 2022

uthyrningsprocent 2009-2022

1. Hur upplever du efterfrågan på bostäder hos er?

Just nu saknar vi tomma bostäder, vilket är ett problem, speciellt då vi rekryterar personal, men lika mycket med tanke på att arbeta med att få nya invånare till kommunen.

Samtidigt alltid en balansgång, blir problematiskt om vi en längre tid har flera tomma lägenheter.

Under de två och halvt år jag varit här kan sägas att det går i vågor.

3. Ekonomiska aspekter. Går det runt ekonomiskt?

I kommunens bokföring finns inte enskild kostnadsuppföljning för de uthyrda bostäderna så det är svårt att svara på. Nu, när lånen är bortbetalda och avskrivningstiden för de flesta objekt är över, så går det runt så länge bostäderna är uthyrda och inga större reparationer/renoveringar måste göras.

4. Har ni fått stöd? På vilka villkor? Hur upplever ni stödsystemet?

Kommunen fick bostadslån ("arava-lån") när bostäderna byggdes. Byggandet skedde i slutet av 1970- och början av 1980-talet, jag känner tyvärr inte till stödsystemet desto mera, varken det dåvarande eller det nuvarande. Fanns nog villkor, t.ex. om att hyreshöjningarna skulle godkännas av landskapet.

5. Finns det villkor som gör att det måste hållas som hyresbostäder?

Under amorteringstiden fanns villkor, men inte efter det såvitt jag känner till.

Bilaga 3.

Fastighets Ab Torsholma bostäder består av 3 radhus och det första radhuset byggdes 1988. Radhusen är belägna i Torsholma by, Brändö. Det nyaste har sjöutsikt.

e-post Jonny Karlström

1. Uthyrningsgraden har i det närmsta varit 100 % igt bolaget består av 3 radhus (1988 första radhuset) med totalt 10 lägenheter, ca 1-2 hyresgäster byter per år och i samband med bytena har vi haft någon lägenhet tom max två månader, så uthyrningsgraden är ca 95 %.
2. Efterfrågan är lite ojämn men så här långt har alltid någon villa hyra de lediga bostäderna. Vi har ett radhus med sjöutsikt och där är det i regel flera hyresgäster som söker när vi lediganslår dem.
3. Ekonomiskt är det tajt, vi har nästan inga driftskostnader annat än räntor (amorteringar), el vatten och avlopp. Vi har ingen avlönad gårdskarll och ingen disponent så det bygger mycket på att hyresgästerna sköter mycket själva och styrelsen jobbar i det närmsta ideellt.
4. Det nyaste radhuset vi byggde så fick vi borgen av både landskapet och kommunen för att vi skulle få bra lånevillkor det är det enda stödet vi fick. Men det var viktigt att vi fick det för annars skulle vi inte kunnat få så bra lånevillkor som vi fick från banken. Så vårt nya radhus som vi byggde stod och föll med att vi fick landskaps och kommunalborgen.
5. Nej det är upp till styrelsen att avgöra, om fastigheter skall säljas ut måste det dock godkännas av bolagstämman.
6. Det skulle vara bra om man skulle kunna få räntestöd på lånen i och med att räntan nu är så hög och vi kämpar med så små marginaler.

Bilaga 4.

Epost, John W, ordf. för styrelsen för Fastighets ab Tallhyddan.

1. 100% de senaste åren (2 stabila hyresgäster som hyrt samtliga 5 bostäder)mest varit hyfsat uthyrt över tid.
 2. se ovan..d.v.s.tillräcklig...framtiden oviss (mycket beroende av kommunens största arbetsgivare).
 3. går runt så att ekonomin räcker för reparationer eventuella förbättringar (som installation av luftvärmepumpar i lägenheterna m.m.).
 4. ännu finns det kvar några rater banklån som tidigare var landskaps/bostadslån. En förutsättning när det begav sig för bolagets 5 bostäder (åtminstone de 3 första).
- 5-6. egna tankar: för att bygga större bostäder på attraktiv plats (de flesta hyresbostäder som finns i kommunen idag ...totalt över 50 ...byggda på 70-90 talen) så behöver landskapet komma med/delta ekonomiskt i någon form. Svårt att avgöra om med lån eller som aktionärer eller en kombination. Behövs flera "bättre" bostäder i Skärgården som första bostad för att locka en "diversitet" av inflyttare (idag är de flesta hyresbostäderna mycket anspråkslösa d.v.s. närmast avsedda för hyresgäster vars krav i första hand är "tak över huvudet"/för korttidshyra). OM intresse att locka en annan kategori inflyttare, ex. distansarbetare m.fl. och barnfamiljer, å bör utbudet breddas och också förbättras. Stöd i olika former, kunde också erbjudas privatpersoner för upprustning av tomma, äldre egnahemshus med liten "brukningsgrad" för långtidsuthyrning för nya inflyttare. Mycket begränsat utbud i Skärgården idag av större, "bättre" egnahemshus (de få som bjuds ut finns på marknaden till ofta "orealistiskt" höga hyror ref. till utrustningsnivå, läge m.m. Hyresbolag (existerande) borde framförallt få stöd för upprustning, förbättringar (ex. terrasser, båtplatser m.m.) som möter dagens krav, förväntningar också med avseende på hållbarhet (isolering, material överlag, uppvärmning m.m.). Detta då om intresse att locka framförallt nya invånare till skärgården men också ungdomar (de som växer upp i Skärgården) att flytta till/tillbaka (efter utbildning) till Skärgården. Mera flexibilitet, alternativ, "tänkande utanför boxen" (kanske idé att se hur man gör, gjort i andra länder, framförallt i Norden, med motsvarande "utmaningar".

tack

h.

John W, ordf. för styrelsen för fastighets ab Tallhyddan.

Bilaga 5.

Fastighets Ab Västerbötes, Jurmo

Besvarare Johanna Nyman, Jurmo.

1. Lägenheterna har i stort sett varit uthyrda den sista tiden förutom en etta som nu stått tom nästan ett och ett halvt år. Några få intresserade under den tiden men nu först i vår som vi fått den uthyrd. Nu har vi just fått en tvåa ledig.

Totalt är det 5 lägenheter.

Lägenheterna är i renoveringsbehov och vårt val nu blir att avgöra hur stor renovering vi ska kunna göra för att ändå få nya hyresgäster.

För tillfället känns det som att det är billigt boende som önskas.

2. Efterfrågan känns som den minskat.

Många vill bo inom vägnätet.

3. Bolaget går runt men inte så mycket mer.

Lån behövs om renoveringar ska göras och bolaget har redan ett relativt stort lån men med en låg amortering per år.

4. Senaste stödet från ÅLR var 2014 för ett nytt minireningsverk. Stödet var 25% av kostnaderna.

Måste ta reda på om vi nu inför renovering har möjlighet att få stöd.

5. Inga villkor vad jag känner till.

6. Önskar man kan få renoveringsstöd någonstans ifrån.