



AKADEMIN FÖR UTBILDNING OCH EKONOMI
Avdelningen för ekonomi

Allmännyttiga bostadsbolags arbete med socialt ansvarstagande och krav på affärsmässighet

Elisabeth Andersson och Sandra Persson

Maj 2012

D-uppsats, D-nivå, 15 hp
Företagsekonomi
Examensarbete i företagsekonomi D
Magisterprogrammet i företagsekonomi

Handledare: Agneta Sundström
Examinator: Lars-Torsten Eriksson

Förord

*Vi vill tacka alla som har hjälpt till och stöttat oss med denna magisteruppsats.
Vi vill särskilt tacka vår handledare Agneta Sundström som har väglett oss
genom arbetets gång.*

*Vi vill även tacka våra respondenter, Ulf Egerfält, Patrick Skoglund, Åsa
Holmberg, Erika Åberg och Ulrica Blomgren.*

*Tack till våra familjer och vänner som stöttat och uppmuntrat oss under
processen.*

TACK!

Gävle, Maj 2012

Elisabeth Andersson och Sandra Persson

SAMMANFATTNING

Titel: Allmännyttiga bostadsbolags arbete med socialt ansvarstagande och krav på affärsmässighet

Nivå: Examensarbete för magisterexamen i Företagsekonomi D.

Författare: Elisabeth Andersson och Sandra Persson.

Handledare: Agneta Sundström.

Datum: 2012-05.

Syfte: Syftet är att beskriva och analysera hur allmännyttiga bostadsbolag arbetar med socialt ansvar samt hur deras arbete påverkas av den nya lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag med krav på affärsmässighet.

Metod: Denna uppsats utgår från en kvalitativ metod. Först studerade vi relevanta teorier om CSR för sedan utföra intervjuer med de allmännyttiga bostadsbolagen AB Gavlegårdarna, Sandvikenhus AB samt Gävle kommun och Sandviken kommun. Förutom intervjuerna har vi även använt sekundärdata såsom internetkällor, vetenskapliga artiklar och rapporter. Vår studie bygger på empiriskt material där vi tar stöd från teorier i undersökningen. Information har bland annat hämtas ifrån AB Gavlegårdarna, Sandvikenhus AB, Gävle kommun, Sandviken kommun, Boverket, SABO och regeringen.

Resultat & slutsats: Det finns ett stort behov av allmännyttiga bostadsbolag då kommunen har ett bostadsförsörjningsansvar. Det sociala ansvaret har alltid funnits hos allmännyttiga bostadsbolag och är ett av deras grundläggande syften. I och med den nya lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag ska allmännyttiga bostadsbolag drivas enligt affärsmässiga principer, vilket leder till att de måste redovisa avkastning på sina investeringar. Studien visar att samarbetet mellan allmännyttiga bostadsbolag och kommunen behövs men fungerar idag inte på samma sätt som tidigare då de ses som separata enheter. Den nya lagen uppfattas som otydlig att tolka vilket gör att praxis får avgöra hur den ska tillämpas. Att den uppfattas som otydlig kan innebära att fler tolkningar görs beroende på den boendekontext som styr företagen.

Förslag till fortsatt forskning: Att studera hur den nya lagen fungerar och tillämpas genom att följa upp den praxis som utvecklats om några år, då det troligtvis är lättare att se skillnader i arbetet med socialt ansvarstagande. En annan fortsatt forskning kan vara att studera hur affärsmässighet mäts hos olika allmännyttiga bostadsbolag.

Uppsatsen bidrag: Studien bidrar till att få en förståelse för hur allmännyttiga bostadsbolag arbetar med socialt ansvarstagande och hur arbetet påverkas av den nya lagen, där allmännyttiga bostadsbolag ska drivas affärsmässigt. Eftersom det finns få studier som kopplar CSR till allmännyttiga fastighetsbolag bidrar studien till att öka förståelsen för hur de förhåller sig till socialt ansvar vid förändring.

Nyckelord: CSR, CSP, lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, affärsmässighet, lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsbolag, proposition (2009/10:185) och allmännyttiga bostadsbolag.

ABSTRACT

Title: Public housing companies work with social responsibility and demands for professionalism.

Level: Final assignment for Master Degree in Business Administration.

Author: Elisabeth Andersson and Sandra Persson.

Supervisor: Agneta Sundstöm.

Date: 2012-05.

Aim: The aim is to describe and analyze how public housing companies works with social responsibility and how their work affected by the new law on public housing companies with demands for business performance.

Method: This study apply a qualitative method. First, we studied relevant theories of CSR and then interviews with the public housing companies AB Gavlegårdarna, Sandvikenhus AB, Gävle kommun and Sandviken kommun were conducted. In addition to interviews, we also used secondary data such as internet sources, articles and reports. Our study is based on empirical data and with support of theories in the analysis. Information has been collected from AB Gavlegårdarna, Sandvikenhus AB, Gävle kommun, Sandviken kommun, Boverket, SABO and local authorities.

Result & Conclusions: There is a great need for public housing companies when the municipality has a need of housing. The public housing has a tradition of social responsibility and is one of their basic purposes. With the new law on public municipal housing companies they are expected to work on a commercial basis, which means that they must report the return on their investment. The study shows that cooperation between public housing and the municipality will always be needed but will differ compared to before as they after the new law should be treated as separate entities. The new law is still perceived ambiguous to interpret, which means that practices will show how it should be applied. The fact that it is perceived as unclear may, however, mean increased interpretations and are depending on the housing context having impact on the companies.

Suggestions for future research: To study how the new law is interpreted and applied in the public housing by following up practices after a few years. This could make it easier to see differences in the work of social responsibility. Another future research is to study how business performance is measured at various public housing companies.

Contribution of the thesis: The study helps to gain an understanding of how public housing is working with social responsibility and how the work affected by the new law, where public housing will be operated commercially. Since there are few studies that link CSR to the public housing company, the study contributes to increase understanding of how they relate to socially responsible change.

Keywords: CSR, CSP, law (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, affärsmässighet, law (2002:102) om allmännyttiga bostadsbolag, proposition (2009/10:185) and municipal housing companies.

Innehållsförteckning

Förkortningar.....	1
Kapitel 1 – Inledning	2
1.1 Bakgrund och problemformulering.....	2
1.2 Forskningsfrågor	4
1.3 Syfte.....	4
1.4 Avgränsning	4
1.5 Studiens bidrag	4
1.6 Disposition	5
Kapitel 2 – Metod	6
2.1 Val av ämne	6
2.2 Insamling av data	6
2.3 Tillvägagångssätt i teoristudien	8
2.4 Tillvägagångssätt i empiristudien.....	8
2.5 Synsätt och begränsningar i uppsatsen.....	9
2.6 Kritisk granskning av metoden.....	10
Kapitel 3 – Allmännyttiga bostadsbolag samt författningar	11
3.1 Allmännyttiga bostadsbolag	11
3.1.1 Lag (2002:102) om allmännyttiga bostadsbolag	12
3.1.2 Allmännyttans roll och ansvar.....	13
3.2 Affärsmässighet.....	14
3.2.1 Affärsmässighet och samhällsansvar.....	16
3.2.2 Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag	16
Kapitel 4 – Teori.....	19
4.1 Corporate Social Responsibility, CSR.....	19
4.1.1 Ekonomiskt ansvarstagande	21
4.1.2 Juridiskt ansvarstagande.....	21
4.1.3 Etiskt ansvarstagande	22
4.1.4 Filantropiskt ansvarstagande	22
4.2 Corporate Social Performance, CSP	22
4.2.1 Sociala frågor.....	23
4.2.2 Social lyhördhet.....	24
4.3 Intressentteorin	24
4.3.1 Intressentmodellen	25
Kapitel 5 – Empiri.....	27
5.1 Intervju allmännyttiga bostadsbolag.....	27
5.1.1 AB Gavlegårdarna.....	27

5.1.2 Sandvikenhus AB	27
5.1.3 Corporate Social Responsibility AB Gavlegårdarna	29
5.1.4 Corporate Social Responsibility Sandvikenhus AB	30
5.1.5 Sociala ansvarsfrågor AB Gavlegårdarna	30
5.1.6 Sociala ansvarsfrågor Sandvikenhus AB	32
5.1.7 AB Gavlegårdarnas mål med CSR	33
5.1.8 Sandvikenhus AB:s mål med CSR.....	33
5.1.9 AB Gavlegårdarnas syn på affärsmässighet	34
5.1.10 Sandvikenhus AB:s syn på affärsmässighet.....	34
5.1.11 AB Gavlegårdarnas syn på den nya lagen	34
5.1.12 Sandvikenhus AB:s syn på den nya lagen	35
5.2 Intervju kommunerna.....	37
5.2.1 Gävle kommun	37
5.2.2 Sandviken kommun	37
5.2.3 Gävle kommuns bostadsförsörjningsansvar	37
5.2.4 Sandviken kommuns bostadsförsörjningsansvar	39
5.2.5 Gävle kommuns syn på den nya lagen	39
5.2.6 Sandviken kommuns syn på den nya lagen	40
Kapitel 6 – Analys.....	42
6.1 Bakgrund till analys	42
6.1.1 Allmännyttans sociala ansvar.....	42
6.1.2 Ny lag och dess inverkan på kommunal bostadsförsörjning.....	45
6.1.3 Att balansera socialt ansvar och affärsmässiga principer.....	45
Kapitel 7 – Slutsats och egna reflektioner.....	48
7.1 Slutsats	48
7.2 Egna reflektioner.....	50
7.3 Studiens bidrag	52
7.4 Fortsatt Forskning	52
Kapitel 8 – Källförteckning	53
Tryckta källor	53
Vetenskapliga artiklar	53
Rapporter	54
Internetkällor.....	55
Lagförordningar	56
Muntliga källor.....	56

Bilaga 1. Intervjuguide med AB Gavlegårdarna.....	57
Bilaga 2. Intervjuguide med Sandvikenhus AB.....	58
Bilaga 3. Intervjuguide Gävle kommun.....	59
Bilaga 4. Intervjuguide Sandviken kommun.....	60

Förkortningar

CSR – Corporate Social Responsibility.

CSP – Corporate Social Performance.

SABO – Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag.

LOU – Lagen om offentlig upphandling.

Kapitel 1 – Inledning

I detta kapitel går vi igenom bakgrunden om ämnet samt problematiseringen med denna undersökning. Vi diskuterar undersökningens syfte, forskningsfrågor och avgränsningar.

1.1 Bakgrund och problemformulering

Allmännyttiga bostadsbolags syfte har sedan många år tillbaka varit att ta socialt ansvar för bostadsförsörjningen i de samhällen de är verksamma. Eftersom de i flera kommuner haft central betydelse för bostadsförsörjningen har deras verksamhet fått stor betydelse för hela samhället. Ett kommunalt bostadsbolag har till uppgift att i ett allmännyttigt syfte förvalta hyresbostadsfastigheter, främja bostadsförsörjningen i kommunerna och erbjuda hyresgästerna någon form av inflytande. Detta innebär att de kommunala bostadsbolagen ska tillgodose olika bostadsbehov, som kan vara grupper med särskilda behov eller av olika skäl har en svag ställning på bostadsmarknaden. Allmännyttan ska även tillhandahålla ett varierat bostadsutbud av god kvalitet som kan attrahera olika hyresgäster.¹ Detta gör att den svenska allmännyttan skiljer sig från allmännyttan i många andra länder, där bostäderna specifikt riktar sig till mindre starka grupper på bostadsmarknaden.²

Under tidigare år har allmännyttiga bostadsbolag drivits utan tydliga krav på vinstsyfte men från och med den första januari år 2011 har de ekonomiska kraven förstärkts och som innebär att de ska drivas enligt affärsmässiga principer. Även om de tidigare förväntats driva verksamheten så att den följer ekonomiska kriterier, innebär den nya lagen att varje projekt ska gå med vinst vilket kan drabba boenden där betalningsförmågan är svag.

Syftet med den nya lagen är att de allmännyttiga bostadsbolagen ska agera affärsmässigt, det vill säga att de ska gå med vinst, agera långsiktigt och på sätt att konkurrensen mellan de privata bolagen och allmännyttan inte snedvrids. De tidigare utdelningsbegränsningar som fanns, innebar att kommunen inte kunde tillhandahålla den utdelning från allmännyttan som de kan göra idag. Denna utdelningsbegränsning har idag ersatts med nya och fler regler om tillåtna värdeförändringar från kommunala bostadsbolag. Ett överskott från ett år kan överföras från bolaget till kommunen om det görs för att försörja kommunens bostadsansvar.

¹ Boverket, 2011, sid. 25-35.

² <http://www.boverket.se/Boende/Kommunernas-bostadsforsorjning/Allmannyttan/>

Detta kan röra sig om att främja integration och social gemenskap eller att tillgodose behov av bostäder för personer som får speciellt stöd av kommunerna. Överskottet kan även överföras till andra kommunala bostadsbolag inom en och samma koncern. Eftersom betalningsförmågan kan vara svag i de områden där bostadsbolagen renoverar kan det leda till problem att ekonomiskt hantera avkastningskrav i relation till dessa hyresgäster. För att kunna täcka det sociala ansvar som kommunen har kan det finnas en risk att det uppförs ett nytt kommunalt bostadsbestånd vid sidan av allmännyttan för att möta de sociala kraven.³ Allmännyttiga bostadsbolag har sedan tidigare ett stort samhällsansvar och en viktig fråga är hur, den nya lagen kan komma att påverka det fortsatta arbetet med socialt ansvar i samhället. Enligt lagen ska de allmännyttiga bostadsbolagen och de privata bostadsbolagen drivas på lika villkor, vilket indirekt innebär att socialt ansvar för boendet i samhället kan föras över till andra bostadsbolag.

Corporate Social Responsibility, CSR, innebär att företag har ett socialt ansvarstagande i relation till samhället. Regeringen ger förslag på att allmännyttiga bostadsbolag ska arbeta utifrån de principer som gäller för CSR. De menar att allmännyttiga bostadsbolag är långsiktiga aktörer som ska främja både hyresgäster och samhället i stort. De ska bidra till en hållbar utveckling av samhället genom att ta etiskt, miljömässigt och socialt ansvarstagande.⁴ Konceptet grundas i att företag och samhället förenas med varandra genom socialt ansvarstagande istället för att verka separat i förhållande till varandra. Detta leder till att samhället har förväntningar avseende företags beteende och resultat.⁵ Trycket på att företag ska arbeta med CSR har under de senaste decennierna kraftigt ökat och olika aktörer förväntar sig att företagen ta socialt ansvar.⁶ Varje företag arbetar med olika sociala frågor som på ett eller annat sätt kan kopplat till verksamheten. Det innebär att företag måste vara lyhörda och medvetna om de sociala problem som finns i samhället. Varje enskilt företag har på så sätt även ansvar att ta reda på hur de ska gå till väga för att lösa dessa sociala problem.⁷

I denna studie diskuterar vi hur allmännyttans arbete med CSR kan komma att påverkas av den nya lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. I och med att allmännyttiga bostadsbolag har ett samhällsansvar gentemot kommunen och samhället i sig, diskuterar vi

³ Boverket, 2011, sid. 25-35.

⁴ Proposition 2009/10:185, sid. 42.

⁵ Wood, 1991, sid. 691-718.

⁶ Moura-Leite mfl. 2011, sid. 528-539.

⁷ Carroll, 1979, sid. 497-505.

även om lagen kan komma att påverka att kommunens samhällsansvar inte enbart vilar på allmännyttan och hur representanter i kommunen ser på förändringen.

1.2 Forskningsfrågor

I denna studie ställer vi följande frågor:

- Hur arbetar de allmännyttiga bostadsbolagen med socialt ansvar?
- Hur påverkar de allmännyttiga bostadsbolagens krav på socialt ansvar då de måste följa affärsmässiga principer?
- Hur påverkas kommunens bostadsförsörjningsansvar av den nya lagen?

1.3 Syfte

Syftet är att beskriva och analysera hur allmännyttiga bostadsbolag arbetar med socialt ansvar samt hur deras arbete påverkas av den nya lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag med krav på affärsmässighet.

1.4 Avgränsning

Då vår undersökning inte ska bli allt för stor har vi valt att avgränsa oss till att enbart studera två allmännyttiga bostadsbolag, AB Gavlegårdarna i Gävle och Sandvikenhus AB i Sandviken. Vi har avgränsat oss till att enbart undersöka bostadsbolagens arbete med CSR kopplat till den nya lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Inom CSR har vi valt att ytterligare begränsa oss till Corporate Social Performance, CSP, och Intressentmodellen som är två underkategorier i forskningen. Vi har även avgränsat oss till att enbart ta upp delar av lagtexterna, som vi ansett vara relevanta inom ramen för arbetet.

1.5 Studiens bidrag

Studien bidrar till att få en förståelse för hur allmännyttiga bostadsbolag arbetar med socialt ansvarstagande och hur arbetet påverkas av den nya lagen, där allmännyttiga bostadsbolag ska drivas affärsmässigt. Eftersom det finns få studier som kopplar CSR till allmännyttiga fastighetsbolag bidrar studien till att öka förståelsen för hur de förhåller sig till socialt ansvar vid förändring.

1.6 Disposition

I det första kapitlet går vi igenom bakgrunden om ämnet samt problematiseringen med denna undersökning. Vi diskuterar undersökningens syfte, forskningsfrågor, avgränsningar och eventuellt fortsatt forskning.



I det andra kapitlet går vi igenom varför vi valt ämnet och hur vi går tillväga genom hela undersökningens gång. Vi nämner även begränsningar kring ämnet och även kritiskt granskar vår undersökning.



I det tredje kapitlet tar vi upp allmännyttiga bostadsbolags syfte samt grunden för affärsmässiga principer. Vi tar även upp författningar om allmännyttiga bostadsbolag.



I det fjärde kapitlet tar vi upp relevanta teorier som berör frågorna vi diskuterar. De teorier vi tar upp är CSR, CSP samt intressentteorin. Valet grundar sig på att kunna analysera hur det fungerar i praktiken genom att relatera till tidigare forskning inom området.



I det femte kapitlet beskriver vi AB Gavlegårdarna, Sandvikenhus AB, Gävle kommun och Sandviken kommuns verksamheter samt presenterar intervjuerna med dem.



I det sjätte kapitlet analyseras de empiriska svar vi fått från vår undersökning och knyts till teorier. Det som uppmärksammas i analysen utgör sedan grund för att kunna dra slutsatser genom resultat av analysen



I det sjunde kapitlet konstateras de resultat vi fått fram under föregående kapitel mer konkret och egna reflektioner kring studien tas upp. Vi nämner även studiens bidrag och ger förslag till fortsatt forskning.

Kapitel 2 – Metod

I detta kapitel går vi igenom varför vi valt ämnet och hur vi går tillväga genom hela undersökningens gång. Vi nämner även begränsningar kring ämnet och även kritiskt granskar vår undersökning.

2.1 Val av ämne

Val av ämne är framförallt baserat på vår utbildning, då vi är mycket intresserade av fasighetsbranschen och den på senare tid uppmärksammade diskussionen om företagens sociala ansvarstagande för samhället. Vi ser ett stort problem i hur allmännyttan ska kunna fortsätta ta samma sociala ansvar som innan lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag trädde i kraft. Det kommer ständigt allt fler krav på företag att ta socialt ansvar för samhället samtidigt ökar kraven på allmännyttan att drivas affärsmässigt. Innan lagen trädde i kraft tog allmännyttan ett socialt ansvar som bland annat bestod i att kunna erbjuda bostäder åt socialt utsatta grupper i samhället. Problemet ligger i att de sociala kraven fortfarande är detsamma men genom att allmännyttan ska drivas affärsmässigt kan det leda till att konflikter uppstår mellan allmännyttans huvudsakliga syfte och lagens krav. Hur de hanterar detta såg vi som intressant att studera. Vi har valt att vända oss till AB Gavlegårdarna och Sandvikenhus AB eftersom vi ville studera hur bolag ser på förändringen på en lokal nivå. En annan anledning till att vi blev intresserade av detta ämne var att det finns mycket få studier som kopplar socialt ansvarstagande till hur allmännyttan arbetar med nya krav på affärsmässighet. Det finns mycket forskning kring CSR men vi saknar studier där en koppling mellan dessa finns. Med detta vill vi bidra till fortsatt forskning inom området.

2.2 Insamling av data

Vi har valt att göra en kvalitativ undersökning där vi först studerade relevanta teorier om CSR samt samla in information om lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, allmännyttiga bostadsbolag, affärsmässighet som underlag för att sedan kunna intervjua viktiga personer inom vårt val av ämne. I studien har vi utgått från att skapa en bild av verkligheten och valt data som bidrar till att öka förståelsen av bakomliggande mönster⁸. Då lagen är ny anser vi att en kvalitativ undersökning kan bidra till att ge oss en

⁸ Bryman, mfl. 2005, sid. 302-303.

djupare förståelse för hur de allmännyttiga bostadsbolagen ser och uppfattar den nya lagen samt hur de arbetar med socialt ansvarstagande samtidigt som de ska hantera ekonomisk förändring. Avsikten med metodval var således att vi önskade få en djupare förståelse för hur allmännyttiga bostadsbolag hanterar socialt ansvarstagande i relation till affärsmässiga principer.

Vi har genomfört fyra intervjuer varav två intervjuer hos allmännyttiga bostadsbolagen AB Gavlegårdarna och Sandvikenhus AB. Intervjuerna med de allmännyttiga bostadsbolagen gjordes för att få deras perspektiv på hur de balanserar nya ekonomiska krav och socialt ansvarstagande. Två intervjuer genomfördes hos respektive stads kommun, Gävle kommun samt Sandviken kommun. Intervjuerna med kommunen gjordes för att få en bild av hur de, som samhällsrepresentanter, förhåller sig till förändringen och de sociala konsekvenser de kan se ny lagstiftning kan bidra med sett utifrån kommunens perspektiv. Eftersom CSR ska bidra till nytta för samhället är deras bidrag i studien högst relevant. På Gavlegårdarna har vi intervjuat finanschefen Ulf Egerfält och på Gävle kommun fastighetsstrateg Ulrica Blomgren. På Sandvikenhus har vi intervjuat VD:n Patrick Skoglund samt miljösamordnaren Åsa Holmberg. Den person vi valt att intervjua på Sandviken kommun är Erika Ågren, teknisk chef på kommunens tekniska kontor. Dessa personer anser vi har den kunskap som behövs för att vi ska kunna besvara våra forskningsfrågor, då de arbetar med socialt ansvarstagade inom respektive allmännyttiga bostadsbolag och kommun.

Vår insamling av sekundärdata har baserats på vetenskapliga artiklar, information från relevanta hemsidor, studentlitteratur samt från olika tidskrifter och broschyrer. Vårt arbete bygger dels på att få en teoretisk förståelse, dels att genomföra en empirisk undersökning. Sekundärdata har bland annat hämtats från hemsidor hos AB Gavlegårdarna, Sandvikenhus AB, Gävle kommun, Sandviken kommun, SABO, Boverket och Regeringen. Syftet har varit att få en generell bakgrundsbild till det område vi studerar. Vi anser att sekundärdata är relevant eftersom den har nära anknytning till allmännyttiga bostadsbolag och kan därmed ge ytterligare information. Då ämnet idag är aktuellt finns det mycket information att hämta, då både forskning och praktiker som arbetar med socialt ansvarstagande.

2.3 Tillvägagångssätt i teoristudien

Innan vi påbörjade uppsatsen gjorde vi en mindre studie om CSR i en kurs vi läst tidigare, där vi då fattade intresse för ämnet. I den studien kom vi fram till att det fanns mycket forskning om CSR och vi konstaterade att genom de kunskaper den bidrog till kunde vi fortsätta med vår uppsats. För att få en bild av hur allmännyttiga bostadsbolag arbetar med socialt ansvarstagande använde vi relevant information från ledande bostadsorganisationer. Med denna information som underlag kunde vi sedan hitta artiklar och övrig relevant information om vårt ämne. Eftersom begreppet CSR omfattar ett brett forskningsområde valde vi att begränsa oss till, Corporate Social Performance, CSP, (inriktning mot resultat av arbetet) och Stakeholder Theory (inriktning mot hur företag arbetar med CSR i relation till viktiga intressenter). I inledningen av teoriavsnittet ges en bakgrundsbeskrivning av CSR som koncept för att sedan närmare koncentrera oss på hur CSR diskuteras inom CSP och Stakeholder Theory. Vid sekundärdatainsamlingen utgick vi ifrån begreppet CSR för att sedan inrikta oss på CSP, där fann vi relevanta vetenskapliga artiklar och författare som vi utgått från. När det gäller allmännyttiga bostadsbolag utgick vi framförallt från SABO och Boverkets rapporter men vi samlade även in information genom att studera vetenskapliga artiklar. Lagtexterna hämtade vi från Regeringens hemsida.

2.4 Tillvägagångssätt i empiristudien

Utifrån vårt ämne att studera CSR inom allmännyttan har vi valt att arbeta med en induktiv ansats. Det innebär att vi utgår från empirin, det vill säga att vi använder intervjuer för att få deras uppfattningar om hur de ser på verkligheten.⁹ Genom intervjuerna ville vi framförallt förstå hur de allmännyttiga bostadsbolagen hanterar den nya lagstiftningen. Det huvudsakliga syftet med en intervju inom kvalitativ fallstudie är att samla in en viss typ av information från intervjupersonen som besitter kunskap i frågorna. I och med att vi ser att det kan uppstå konflikter mellan de krav som ställs genom den nya lagen och allmännyttans sociala ansvarstagande, vill vi genom intervjuer förstå och undersöka hur de förhåller sig till detta problem. Genom intervjuer avser vi att på bästa sätt samla in den information som är betydelsefull i arbetet utifrån respondenternas syn. Vi anser att våra intervjupersoner har de kunskaper som krävs för att vi ska kunna få relevanta svar, vilket i sin tur leder till ett mer trovärdigt resultat i studien.¹⁰

⁹ Eriksson, mfl. 2011, sid. 81-86.

¹⁰ Merriam, 1994, sid. 86-100.

Vi har genomfört intervjuerna på intervjupersonernas respektive arbetsplats och intervjuerna varade i cirka en timma. Innan intervjuerna genomfördes hade vi satt samman två intervjuguider som stöd för intervjuerna hos bostadsbolagen och kommunerna. Intervjuguiderna formulerades för att kunna ställa rätt frågor till rätt person. Vi har använt semistrukturerad intervju som innebär att vi ställt samma frågor till alla respondenter men även gett dem öppna svarsmöjligheter vilket innebär att vi inte följt mallen fullt ut. De allmännyttiga bostadsbolagen fick frågor riktade mot hur de arbetar med socialt ansvarstagande efter den nya lagen och kommunerna fick frågor riktade mot deras bostadsförsörjningsansvar och hur den nya lagen kan inverka på detta.¹¹

2.5 Synsätt och begränsningar i uppsatsen

Till en början hade vi tänkt studera CSR generellt men allt eftersom vi läste in oss i forskningsområdet märkte vi att ämnet i sig var alldeles för brett. För att CSR inte skulle utgöra så stor del av uppsatsen var vi tvungna att begränsa oss till att enbart diskutera den teori som vi såg som mest relevant för frågeställningarna. Vårt syfte har även ändrats under arbetets gång. Till en början ville vi studera bostadsbolagens arbete med CSR rent generellt. Under tiden vi läste in oss på CSR och de förändringar som sker inom allmännyttan uppmärksammade vi mer och mer omfattningen av den nya lagen och vilka komplikationer den kan bidra till när det gäller bostadsbolagens sociala ansvarstagande. Detta ledde till att vårt syfte ändrades till att studera hur den nya lagen och ökade krav på vinstavkastning kan bidra till olika konsekvenser för bostadsbolagens sociala ansvarstagande.

Vi hade från början bokat in en intervju med Jenny Glumoff, kommunikations- och marknadschef på Sandvikenhus. Dock var hon mammaledig och vi fick tyvärr avboka vår intervju. Detta gjorde att vi istället bokade in en intervju med VD:n Patrick Skoglund samt Åsa Holmberg, miljösamordnare. Då Jenny Glumoff inte kunde närvara vid en intervju fick vi troligtvis inte lika ingående svar från Sandvikenhus gällande deras sociala ansvarstagande, då hon är den person som främst arbetar med dessa frågor inom Sandvikenhus. Intervjun med Sandviken kommun ägde rum samtidigt som vi gjorde intervjun med Sandvikenhus vilket, genom begränsningar i tid, kan ha bidragit till att vi fått tillgång till mindre omfattande datainformation från Sandviken kommun.

¹¹ Bryman, mfl. 2005, sid. 362-374.

2.6 Kritisk granskning av metoden

Det krävs att en uppsats ska vara både reliabel och valid för att den ska anses som vetenskaplig. Då vi avser att undersöka hur ett allmännyttigt bostadsbolag arbetar med CSR och hur den påverkar deras arbete, anser vi att vi valt rätt personer att intervjua och begränsat våra intervjufrågor till att riktas mot forskningsfrågorna. Detta anser vi ger en god validitet i undersökningen eftersom forskningsfrågor och intervjufrågor var knutna till varandra för att kunna analyseras och besvaras. Då vi valt att intervjua två allmännyttiga bostadsbolag och två kommuner är det svårt att kunna generalisera resultatet.¹² Dock gäller lagen för samtliga allmännyttiga bostadsbolag i Sverige vilket gör att vissa generella slutsatser kan dras. Vi anser att vår undersökning är reliabel, då vi utfört intervjuer med stöd av intervjuguide och riktade mot personer som vi anser har rätt kunskap kring vårt ämne. För att resultatet skulle bli mer reliabelt skulle vi kunna ha intervjuat fler personer från andra allmännyttiga bostadsbolag för att se om svaren som kan ges uppfattas som relevanta, dock får vi rätta oss efter den tidsbegränsning som uppsatsskrivandet innebär.¹³ Att uppnå extern reliabilitet är svårt att uppfylla i en kvalitativ forskning eftersom det sker ständiga förändringar i en social miljö. Det händer till exempel att intervjupersonerna inte arbetar kvar i verksamheten eller att den sociala miljön har förändrats på något sätt.¹⁴

¹² Bryman, mfl. 2005, sid. 304-306.

¹³ Eriksson, mfl. 2011, sid. 59-61.

¹⁴ Bryman, mfl. 2005, sid. 304-306.

Kapitel 3 – Allmännyttiga bostadsbolag samt författningar

I kapitel tre tar vi upp allmännyttiga bostadsbolags syfte samt grunden för affärsmässiga principer. Vi tar även upp författningar om allmännyttiga bostadsbolag.

3.1 Allmännyttiga bostadsbolag

Allmännyttan har redan sedan mitten av 1800-talet producerat bostäder utan egen vinning eller med vinstsyfte. Det handlade då främst om filantropiskt inriktade bostadsbyggen i städerna och var ett arbete som påbörjades av socialt välbärgade stadsbor som ville förbättra de fattigas svåra bostadssituation. Arbetarna i städerna kunde i vissa fall gå samman och tillsammans bygga sina egna bostäder, liknade dagen kooperativa bostadsföreningar. Dessa två typer av bostadsbyggande kan beskrivas som allmännyttiga. Allmännyttiga bostadsbolag började dock inte dyka upp förrän i mitten av 1930-talet, i samband med byggandet av bostäder avsedda för familjer med många barn. Staten införde då särskilda lån och hyresbidrag för beredande av mindre kostsamma hyresbostäder åt fattiga och barnrika familjer. De statliga stöden beviljades endast till ett allmännyttigt bostadsbolag som uppfyllde vissa krav. För att betraktas som ett allmännyttigt bostadsbolag skulle vissa villkor vara uppfyllda. Dessa villkor var att bolagets utdelning på eget kapital inte fick överstiga vad den statliga byggnadslånebyrån funnit vara skäligen. Ekonomiska fördelar utöver ersättning för utfört arbete fick inte förekomma. Bolaget var även tvunget att underkasta sig kommunal kontroll av en revisor godkänd från kommunen samt godkänna statlig inspektion.¹⁵

Sedan år 1942 och fram till, då villkoret att allmännyttan ska drivas utan vinstsyfte stärktes, ändrades kraven på kommunens inflytande. Först år 1974 kom kravet att ett allmännyttigt bostadsbolag skulle vara helt ägt och styrt av kommunen. När kommunantalet minskades i landet bedömde staten att kommunerna genom helt egna bostadsbolag skulle klara de bostadspolitiska uppgifter de ville att de skulle ta sig an. Sedan år 1974 och fram till den nya lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag som trädde i kraft år 2011 beskrevs att ett allmännyttigt bostadsbolag skulle vara detsamma som ett helt kommunägt bostadsbolag. Att allmännyttan skulle vara till för alla och inte enbart riktade till socialt utsatta grupper var något som dröjde fram till andra hälften av 1940-talet.¹⁶ Sveriges bostadspolitik grundades

¹⁵ Magnusson, 2006, sid. 275-296.

¹⁶ Hedman, 2008, sid. 7-30.

framförallt i landets historia, kultur och religiösa bakgrund och har påverkats av landets allmänna världspolitik.¹⁷

När bostadspolitiken lades om och subventionerna till nybyggnation och olika särregler för allmännyttiga bostadsbolag togs bort i mitten på 1990-talet, kom affärsmässighet inom bostadsmarknaden allt mer att aktualiseras. De allmännyttiga och privata bostadsbolagen fick likartade förutsättningar för finansiering. De allmännyttiga bostadsbolagen fick inte längre några statliga förmåner och ekonomiska tillskott från kommunen. Kommunerna har genom ägardirektiv haft stora möjligheter att använda sig av allmännyttan för att främja bostadsförsörjningen och för andra bostadssociala syften.

3.1.1 Lag (2002:102) om allmännyttiga bostadsbolag

Lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsbolag var en fristående lag som endast handlade om allmännyttan och dess villkor. I lagen infördes kriterier för vilka bostadsbolag som staten skulle få godkänna som allmännyttiga. Lagen innehöll två kriterier som skulle vara uppfyllda för att ett bostadsbolag skulle anses vara allmännyttigt. Det två kriterierna var att de skulle drivas utan vinstsyfte samt att bolaget huvudsakligen skulle förvalta fastigheter som upplåts med hyresrätt.

1 § Med allmännyttigt bostadsbolag avses i denna lag ett aktiebolag, en ekonomisk förening eller en stiftelse som

1. drivs utan vinstsyfte,
2. i sin verksamhet huvudsakligen förvaltar fastigheter i vilka bostadslägenheter upplåts med hyresrätt och
3. är godkänt som allmännyttigt bostadsbolag.

2 § Med kommunalt bostadsbolag avses i denna lag ett allmännyttigt bostadsbolag som en kommun har det bestämmande inflytandet över.

3 § Ett allmännyttigt bostadsbolag skall sträva efter att erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i företaget.

¹⁷ Magnusson, 2006, sid. 275-296.

4 § Ett allmännyttigt bostadsbolag skall skriftligen varje år till länsstyrelsen lämna uppgift om beslutad utdelning och hur denna beräknats.¹⁸

3.1.2 Allmännyttans roll och ansvar

De allmännyttiga bostadsbolagens roll och ansvar innefattar; bostadsförsörjningen, socialt ansvar och samhällsansvar. Den roll som allmännyttiga bostadsbolag har i bostadsförsörjningen handlar om att bygga och tillhandahålla bostäder för att kunna tillgodose det generella bostadsbehovet som finns i samhället. Detta kan exemplifieras bland annat genom att titta på vilka lönsamhetskrav bostadsbolagen ställer då ett beslut om nyproduktion ska tas. Det sociala ansvaret som allmännyttiga bostadsbolag har innebär att ta särskilt ansvar för socialt utsatta hushåll. Detta innebär att bostadsbolagen ger möjlighet för hyresgästerna att påverka och för företagen att bidra med trygghetsskapande åtgärder i bostadsområdena. Det övergripande samhällsansvaret innebär för de allmännyttiga bostadsbolagen att ta ansvar för samhällsutvecklingen i kommunen. Det kan till exempel vara att arbeta för att främja integrationen i samhället, ge möjlighet till boende för inflyttande arbetskraft eller att vara aktiva när det gäller miljöfrågor. Den mest grundläggande uppgift som allmännyttiga bostadsbolag har är att bygga bra bostäder till rimliga kostnader för alla människor. Det betyder att oavsett inkomstgrupp eller samhällsklass ska det finnas möjlighet att få ett boende. Det finns många uppfattningar om i vilken mån de allmännyttiga bostadsbolagen ska ta bostadssocialt ansvar. Ökat boendeflyttande och arbete med brottsförebyggande och trygghetsskapande åtgärder i bostadsområdena är exempel på socialt ansvar. Ytterligare en bostadssocial fråga som är aktuell idag är att invandrare som anländer har någonstans att bo.¹⁹

När det gäller att ta samhällsansvar har bostadsbolagens storlek en betydande roll för hur pass aktiva de är. Det har visats att ju större ett bostadsbolag är desto mer bidrar bostadsbolaget med arbete mot segregation, övergripande stadsförnyelse med energibesparingsåtgärder och främjande av miljön. Ett större bostadsbolag agerar mer socialt än affärsmässigt och har en högre marknadsandel samt bedriver verksamhet där det förekommer bostadsbrist. Många av de allmännyttiga bostadsbolagen tar socialt ansvar. Detta innebär att vara en viktig aktör i bostadsförsörjningen och vara mer aktiv i samhällsutvecklingen än vad som krävs av privata fastighetsägare.²⁰

¹⁸ Lag (2002:102) om allmännyttiga bostadsbolag.

¹⁹ Boverket, 2008, sid. 49-97.

²⁰ Ibid. 2008, sid. 49-97.

3.2 Affärsmässighet

Syftet med Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag innebär att de allmännyttiga bostadsbolagen ska agera affärsmässigt, det vill säga att de ska gå med vinst, agera långsiktigt och att konkurrensen mellan de privata bolagen och allmännyttan inte snedvrids. Lagen är utformad så att den inte strider mot EU:s konkurrens- och statstödsregler.²¹

Bostadsbolagen ska driva verksamhet enligt affärsmässiga principer och med normal avkastning. Med affärsmässiga principer menas att bostadsbolagen ska ha marknadsmässiga avkastningskrav, vilket innebär att bostadsbolagen ska undantas från självkostnadsprincipen och förbudet mot att driva bolaget i vinstsyfte enligt kommunallagen. Propositionen säger att hyreslagstiftningen där allmännyttans hyresnormerande roll angetts ska ersättas med kollektivt förhandlade hyror. Det skrivs även om en ny skyddsregel mot kraftiga hyreshöjningar, som innebär att effekten av kraftiga hyreshöjningar ska dämpas i fall där hyran tidigare varit för låg sett till bruksvärdet, ska införas.²²

I regeringens proposition definieras de allmännyttiga bostadsbolagens syfte på följande sätt: *”Det övergripande allmännyttiga syftet för ett kommunalt bostadsbolag är att främja bostadsförsörjningen i kommunen. I detta ingår exempelvis att tillgodose olika bostadsbehov, dvs. inte enbart för grupper med särskilda behov eller som av olika skäl har en svag ställning på bostadsmarknaden, utan även att tillhandahålla ett varierat bostadsutbud av god kvalitet som kan attrahera olika hyresgäster”*.²³ I syftet ingår även samhällsansvar som innebär ett etiskt, miljömässigt och socialt ansvarstagande. När det gäller åtgärder av social karaktär ska ett affärsmässigt kommunalt bostadsbolag vidta åtgärder endast om det på sikt kan förväntas bli lika lönsamt att vidta åtgärden som att inte göra det. Ett kommunalt bostadsbolag som agerar enligt en långsiktig självkostnadsprincip ska hyra ut bostäder på lika villkor till alla människor, arbeta för integration samt erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeflyttande och inflyttande i bolaget.²⁴

²¹ SABO, 2011, sid. 7-25.

²² Prop. 2009/10:185.

²³ Prop. 2009/10:185, sid 40.

²⁴ Prop. 2009/10:185.

Den nya lagstiftningen är en kompromiss mellan Hyresgästföreningen, SABO, Fastighetsägarna Sverige och regeringen som syftar till att ge en bred och långsiktig hållbar lösning. Att vårda avtalet och bidra till en lyckad implementering av den nya lagen ser SABO som mycket viktigt. Avtalet handlar bland annat om bostadsbolagens möjligheter att sammanföra affärsmässighet med samhällsansvar och att hela landet ska få en hyressättning som tar hänsyn till hyresgästernas värderingar och som blir bättre än vad dagens hyressättning är. Vid investeringar är det viktigt att bostadsbolagen kan motivera sina beslut om investeringar och andra åtgärder på ett konsistent sätt. Bostadsbolaget ska utgå från vad som är bäst för dem men självklart agera både seriöst och långsiktigt.²⁵

I propositionen nämns att ett bostadsbolag ska utgå från vad som är långsiktigt bäst för företaget. Givet är att de utgår från de förutsättningar och begränsningar som bygger på att de ska vara långsiktiga och seriösa hyresfastighetsägare inom ramen för de regler som gäller för den allmännyttiga sektorn. I det långsiktiga perspektivet ska även hänsyn till företagets befintliga hyresgäster tas men även till de blivande hyresgästerna samt till hur bostadshyresmarknaden kan utvecklas.²⁶ Bostadsbolagen måste anpassa sitt beteende till den lokala bostadsmarknaden och skapa värde för både hyresgästerna och kommunen. Bostadsbolaget kan endast göra investeringar eller vidta åtgärder om de anses bli lönsamma, dock finns inget krav på kortsiktig lönsamhet. Investeringen ska ha varit lönsam och gett en skälig vinst innan den är förbrukad eller då det är dags för ytterligare en investering. Avkastning till kommunen ska ställas på företagsnivå och inte på enskilda investeringar. Det är sedan företagsledningen som ansvarar för att detta avkastningskrav uppnås. En väl fungerande marknad innebär att privata bostadsbolag och allmännyttiga bostadsbolag konkurrerar med till exempel pris, tjänster, kvalitet och villkor. Det som är viktigt är att det inte sker några större avvikelser inom hyressättningen. Då nästan alla bostadshyresvärdar förhandlar med samma hyresgästorganisation kommer det leda till en branschpraxis, där uppfattningen är att lägenheter med samma bruksvärde ska ha liknande hyra. En viktig utgångspunkt är att kommunen ställer ett marknadsmässigt avkastningskrav och att ledningen i bostadsbolaget utifrån företagets förutsättningar och utifrån marknadssituationen gör allt de kan för att nå upp till detta krav.²⁷

²⁵ SABO, 2011, sid. 7-25.

²⁶ Prop. 2009/10:185.

²⁷ SABO, 2011, sid. 7-25.

3.2.1 Affärsmässighet och samhällsansvar

Affärsmässighet i förhållande till företagets samhällsansvar kan bidra till en ökad lönsamhet på lång sikt. I praktiken menas istället att det behövs en avskiljning av dessa synsätt. I de kommunala bostadsbolagen ligger redan i syftet att företagen ska ta samhällsansvar.²⁸ Detta förklaras även i regeringens proposition: *”Kommunala bostadsbolag är långsiktiga aktörer som genom sitt agerande främjar såväl utbudet av hyresbostäder som en väl fungerande konkurrens. Kommunerna klargör ofta avsikten med ägandet och vilken nytta det kommunala bostadsaktiebolaget förväntas tillföra kommunen och dess invånare samt de grundläggande ekonomiska, sociala och ekologiska utgångspunkterna för verksamheten. Det kan handla om etiskt, miljömässigt och socialt ansvarstagande, ofta som ett bidrag till hållbar utveckling eller för att möta klimatutmaningen. Resultatet kan till exempel presenteras i en hållbarhetsredovisning som beskriver ekologiska och sociala åtgärder och resultat. Sådana åtgärder kan också förväntas stärka företagets varumärke och öka lönsamheten på lång sikt. Sett i ett långsiktigt lönsamhetsperspektiv är ett sådant agerande fullt förenligt med att driva verksamheten enligt affärsmässiga principer. De kommunala bostadsaktiebolagens verksamhet blir därmed ett företagande med samhällsansvar”*.²⁹

I propositionen betonar regeringen att privata företag blir mer och mer engagerade i samhällsfrågor vilket leder till att de kommunala bolagen också gör detta. I praktiken är det dock de kommunala bolagen som har varit frontfigur i arbetet med samhällsfrågor.³⁰ Regeringen betonar också att *”ett aktivt samhällsansvar kan förenas med både god företagssed och ett affärsmässigt perspektiv”*.³¹

3.2.2 Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag

Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag har en avsikt att förtydliga definitionen av bostadsbolagen men även att ställa nya krav på hur bolaget bedrivs och vilka värdeöverföringar som får göras till kommunen.³²

1 § Med allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag avses i denna lag ett aktiebolag som en kommun eller flera kommuner gemensamt har det bestämmande inflytandet över och som i

²⁸ SABO, 2011, sid. 7-25.

²⁹ Prop. 2009/10:185, sid. 42.

³⁰ SABO, 2011, sid. 7-25.

³¹ Prop. 2009/10:185., sid. 42.

³² <http://www.boverket.se/Boende/Kommunernas-bostadsforsorjning/Allmannyttan/allmannyttan2/>

allmännyttigt syfte

1. i sin verksamhet huvudsakligen förvaltar fastigheter i vilka bostadslägenheter upplåts med hyresrätt,
2. främjar bostadsförsörjningen i den eller de kommuner som är ägare till bolaget, och
3. erbjuder hyresgästerna möjlighet till boendeflyttande och inflyttande i bolaget.

Med bestämmande inflyttande avses att en kommun eller flera kommuner gemensamt äger aktier i ett aktiebolag med mer än hälften av samtliga röster i bolaget och också förfogar över så många röster.

Det inflyttande som utövas av ett bolag över vilket en kommun eller flera kommuner har ett bestämmande inflyttande ska anses utövat av kommunen eller flera kommuner gemensamt.

2 § Ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag ska bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer trots 2 kap. 7 § och 8 kap. 3 c § kommunallagen (1991:900).

Första stycket hindrar inte att det lämnas sådant stöd till ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag som

1. har godkänts av Europeiska kommissionen, eller
2. har lämnats enligt sådana förordningar som Europeiska kommissionen beslutat enligt artikel 108.4 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt, eller
3. har lämnats enligt villkor för stöd som har fastställts av Europeiska kommissionen och som anses förenligt med den gemensamma marknaden samt är undantaget från kravet på anmälan i artikel 108.3 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt.

Värdeöverföringar

3 § Ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolags värdeöverföringar får under ett räkenskapsår inte överstiga ett belopp som motsvarar räntan på det kapital som kommunen eller kommunerna vid föregående räkenskapsårs utgång har skjutit till i bolaget som betalning för aktier. Räntesatsen ska därvid utgöras av den genomsnittliga statslåneräntan under föregående räkenskapsår med tillägg av en procentenhet. Värdeöverföringar under ett räkenskapsår får dock inte överstiga ett belopp som motsvarar hälften av bolagets resultat för föregående räkenskapsår.

4 § Begränsningen av värdeöverföringar i 3 § gäller inte för överföring av sådant nettoöverskott som uppkommit vid avyttring av fastigheter under föregående räkenskapsår.

Med nettoöverskott avses skillnaden mellan en fastighets försäljningspris och dess bokförda värde med tillägg för försäljningskostnader. Värdeöverföringar enligt första stycket får dock inte överstiga hälften av nettoöverskottet och ska ha föregåtts av kommunfullmäktiges beslut.

5 § Begränsningen av värdeöverföringar i 3 § gäller inte för överföring av överskott som uppkommit under föregående räkenskapsår

1. om överskottet används för sådana åtgärder inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar som främjar integration och social sammanhållning eller som tillgodoser bostadsbehovet för personer för vilka kommunen har ett särskilt ansvar, eller
2. om värdeöverföringen görs mellan allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag inom samma koncern.

6 § Ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag ska skriftligen varje år till regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer lämna uppgifter om beslutade värdeöverföringar och hur de har beräknats.³³

³³ Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

Kapitel 4 – Teori

I kapitel fyra tar vi upp relevanta teorier som berör frågorna vi diskuterar. De teorier vi tar upp är CSR, CSP samt intressentteorin. Valet grundar sig på att kunna analysera hur det fungerar i praktiken genom att relatera till tidigare forskning inom området.

4.1 Corporate Social Responsibility, CSR

Den grundläggande idén inom CSR är enligt Wood (som refererar till Frederick, 1986)³⁴ att företag som en del av samhället, och för att få legitimitet av samhället, har en skyldighet att arbeta för sociala förbättringar. En annan definition innebär att företaget frivilligt ska hantera etiska och sociala frågor utöver att ha ekonomiskt, tekniskt och juridiskt ansvar. Enligt Carrolls har företag ansvar att engagera sig i sociala frågor samtidigt som de har ansvar att se till att traditionella ekonomiska vinster uppnås³⁵. CSR grundas i att företag och samhälle integreras med varandra genom verksamheten istället för att vara separata enheter. Detta leder till att samhället har förväntningar på företagen att agera socialt samtidigt som de förväntas ge resultat.³⁶

CSR innebär att företagen förväntas lösa sociala problem som helt eller delvis orsakats av företagets verksamhet.³⁷ På 1990-talet blev CSR alltmer implementerat i företag och organisationer och därmed även integrerat i företagens affärsstrategi. Detta var början på ett strategiskt problem för många företag under 2000-talet eftersom institutionella förändringar gjorde att social och miljömässig hållbarhet blev en viktig källa för företag att få legitimitet i samhället. CSR har allt eftersom utvecklats till en situation där företagens sociala och rättsliga ansvar alltmer närmar sig varandra.³⁸

Det finns många frågor som kretsar kring förhållandet mellan det sociala ansvaret och företagets finansiella resultat. Enligt Wood (som refererar till Friedman)³⁹ grundas företagens sociala åtgärder helt och hållet på företagarens egenintresse. Företagens sociala ansvar, menar

³⁴ Wood, 1991, sid. 691-718. Som refererar till Frederick, 1986:4.

³⁵ Keith, 1973, sid. 312-322.

³⁶ Wood, 1991, sid. 691-718.

³⁷ Fitch, 1976, sid. 38-46.

³⁸ Wood, 1991, sid. 691-718. Som refererar till Friedman, 1970.

³⁹ Ibid. 1991, sid. 691-718. Som refererar till Friedman, 1970.

Wood (som refererar till Friedman)⁴⁰, är att generera vinst i samhället som gör att människor kan arbeta och överleva. Alla åtgärder utöver ”the business of business is business” görs helt och hållet på privata initiativ. Detta synsätt kritiserats ofta inom CSR-forskningen eftersom det strikt anser att ekonomiska intressen räcker för att hantera sociala problem.

CSR-konceptet har över åren skiftat från att gå från en ren etisk inriktning till en inriktning där socialt ansvar integreras som del av företagets ekonomiska prestationer för att bli accepterade i samhället. Analysen av CSR har även ändrat riktning, från en global nivå till en organisationsnivå där ansvaret idag omfattar alla sektorer i samhället. Relationen mellan CSR och företagets finansiella resultat har förändrats från att ses som två olika delar till att ses som att ha en nära association till varandra. Konceptet CSR har därmed utvecklats till att bli en del av kärnverksamheten där ansvaret är central och kopplat till företagets övergripande strategi och därmed avgörande för dess framgång.⁴¹

De senaste 20 åren har det institutionella samhällstrycket på aktivt CSR-arbete fått ökad omfattning. Med den framåtväxande institutionella infrastrukturen av CSR har det tillkommit regler för hur företagen ska uppföra sig. Uppförandekoder omfattar inte enbart regler för hur företagen maximerar aktieägarvärdet utan också krav vad gäller miljö, socialt ansvar och former för hur det styr. Företagen förväntas upprätta en hållbar agenda för CSR som innebär att leva upp till olika principer och standards och det oberoende av vilken bransch de tillhör. De ska även vara mera transparenta om vad agendorna innehåller, att de följs upp och hur de och samverkar med intressenterna via dialoger, partnerskap och agerande.⁴²

Kärnan i CSR under 2000-talet är ”doing good to do well”, vilket är ett antagande som anses stämma om det finns ett sammanhängande regelverk och en tillräckligt stor marknad.⁴³

Eftersom inte allt socialt ansvar har lika stor potentiell lönsamhet eller efterfrågas på marknaden kan det vara svårt för företag att arbeta för hur de kan uppfylla kraven. Detta har bidragit till att företagen kritiserats för att uppmärksamma de sociala behov som är mindre kostsamma och mer lönsamma för företaget. Detta kan leda till att de mer nödvändiga sociala behoven som kan vara mer kostsamma för företagen att tillgodose, kan komma att ignoreras. Det kan röra sig om sociala frågor som kan uppfattas vara mer angelägna men som även

⁴⁰ Wood, 1991, sid 691-718. Som refererar till Friedman, 1970.

⁴¹ Wood, 1991, sid. 691-718.

⁴² Moura-Leite, mfl. 2011, sid. 528-539.

⁴³ Carroll, mfl. 2010, sid. 85-105.

kräver mer kostsam expertis att hantera eller ställer höga krav på den operationella kapaciteten.⁴⁴

Socialt ansvar kan delas in i fyra kategorier, ekonomisk, juridisk, som båda är tvingande samt etisk och socialt ansvarstagande som anses vara frivilliga. Enligt Carroll utgör dessa områden tillsammans företagen sociala ansvar. Dessa fyra kategorier av ansvarstagande förväntar sig samhället att ett företag ska ta, där varje kategori är bara en del av ett företags sociala ansvarstagande och som behöver integreras.⁴⁵

4.1.1 Ekonomiskt ansvarstagande

Grunden för Carrolls sociala ansvarstagande bygger först och främst på ekonomiskt ansvar då ekonomin är en grundläggande del för samhällets överlevnad. Företagen har ett ansvar att producera varor och tjänster som samhället efterfrågar för att sedan sälja dem med vinst. De andra kategorierna byggs in i detta grundläggande ansvar.⁴⁶

4.1.2 Juridiskt ansvarstagande

Samhället tillåter företagen att ta en produktiv roll och det juridiska ansvaret är en del av företagens tvingande sociala ansvar i samhället. Utifrån detta förväntar sig samhället att företagen ska följa de rättsliga krav som finns.⁴⁷ Samhället ger legitimitet och makt till företagen om ansvaret tas och de företag som inte använder den makt de blivit tilldelade på ett ansvarsfullt sätt kan förlora den⁴⁸. Detta uttrycker att legitimitet är ett sätt för samhället att ge företag acceptans i samhället genom ansvaret och att företagen på så sätt agerar som en social institution som måste undvika att missbruka sin tilldelade makt. Denna princip kan snarare anses som ett förbud än en positiv skyldighet och gäller alla företag oavsett företagens speciella omständigheter.⁴⁹

⁴⁴ Moura-Leite, mfl. 2011, sid. 528-539.

⁴⁵ Carroll, mfl. 2010, sid. 85-105.

⁴⁶ Carroll, 1979, sid. 497-505.

⁴⁷ Ibid, 1979, sid. 497-505.

⁴⁸ Keith, 1973, sid. 312-322.

⁴⁹ Wood, 1991, sid. 691-718.

4.1.3 Etiskt ansvarstagande

Även det ekonomiska och juridiska ansvarstagandet behöver befästas genom etiska normer, då det finns beteenden och aktiviteter som inte nödvändigtvis är skrivna i lag men som samhället ändå förväntar sig att företagen ska följa. Dock är det svårt för företagen att hantera detta då de etiska riktlinjerna inom CSR är svagt definierade. Under senare år har dock etiska krav blivit alltmer tydliga genom utveckling av olika standards som ISO 26 000, Global Compact och Global Reporting Index.

4.1.4 Filantropiskt ansvarstagande

Filantropiskt ansvarstagande är företagets självpåtagna ansvarstagande där samhället inte kan kräva att företagen tar socialt ansvar utöver vad som inryms inom de andra tre kategorierna. Detta ansvarstagande är helt frivilligt och beslut om att anta dessa styrs endast av hur företaget själva vill engagera sig i social filantropi. Frivilligt ansvarstagande går främst ut på att hjälpa samhället, till exempel i form av sponsring, donationer, bidrag och utbildning för arbetslösa för att ta några exempel.⁵⁰

4.2 Corporate Social Performance, CSP

Forskning inom CSP sätter fokus på hur CSR integreras i verksamheten genom olika prestationer och vilket resultat som dessa åtaganden får. Företag med ekonomiska problem kan ha svagare förmåga att göra frivilliga investeringar i traditionella CSP- aktiviteter såsom välgörenhet. De företag som har bra ekonomi har bättre resurser att engagera sig i mer långsiktiga investeringar, som till exempel att hjälpa till att förbättra lokala skolor och förbättra arbetstillfällena genom utbildning. Sådan resurstilldelning kan vara strategiskt kopplad till företagens behov av legitimitet i samhället och kan leda till långsiktiga förbättringar som gynnar både företag och samhället.⁵¹

Termen CSP har använts under flera år men har i de flest fall inte åsatts en exakt definition utan har använts synonymt med CSR för att påvisa social lyhördhet och interaktion mellan företag och den sociala miljön. På senare tid har dock CSP börjat få en mer exakt innebörd. Istället för att hävda att ekonomiskt ansvar är oförenligt med socialt ansvar integrerar CSP socialt och ekonomiskt ansvar som en del av offentlig politik att definiera socialt ansvar. Som

⁵⁰ Carroll, 1979, sid. 497-505.

⁵¹ Waddock, mfl. 1997, sid. 303-319.

alternativ för att se ansvar och lyhördhet som separata dimensioner, fokuserar CSP att dessa båda principer samverkar och främja varandra. CSP bygger på en utökad version av socialt ansvarstagande och ger en distinkt bild av ett företags övergripande insatser för att tillfredsställa deras skyldigheter gentemot samhället. Genom att integrera socialt ansvar, lyhördhet och sociala frågor utgör CSP en värdefull ram för att genomföra övergripande analyser av företags roll och ansvar i samhället. CSP fokuserar på gränssnittet mellan företaget och dess omgivning och tar upp hur företagens samtliga ansträngningar behöver uppfylla samhällets förväntningar.⁵²

4.2.1 Sociala frågor

Vid utvecklingen av ett ramverk för CSP räcker det inte med att definiera socialt ansvarstagande, utan sociala frågor eller aktuella områden som röt socialt ansvar måste definieras. Det stora problemet med detta är att frågor förändras över tiden och är av varierande betydelse för företagen beroende på vilken bransch de arbetar i. Det är delvis på grund av detta som standards har blivit allt mer betydelsefullt för företagen att utgå från. Sociala frågor måste identifieras som en viktig aspekt och del av företagens sociala prestanda, dock finns det inget svar på vad dessa frågor ska innehålla.⁵³

Företagen är ansvariga för resultat som rör deras primära och sekundära engagemang i samhället. Offentligt ansvar hänvisar till de principer som styr och gäller för samhället som helhet.⁵⁴ Dessutom tillåts inte att ett företags sociala ansvar ska fastställas inom ramen för företaget och utifrån de preferenser som finns hos företagens ledande chefer. Ett företags sociala ansvar ska vara relevant med hänsyn till deras intressen, verksamhet och handlingar. Det ska även lämnas öppet för företagen själva att kunna bestämma vilka sociala problem och frågor som är relevanta och hur de bör åtgärdas.⁵⁵

Ett företags sociala ansvar genomförs av enskilda mänskliga aktörer och inte av någon konstruerad, symbolisk organisatorisk aktör. Detta innebär att det är de enskilda aktörerna som ständigt måste fatta beslut.⁵⁶ Ledningens omdöme kan baseras på att chefer finns i en organisatorisk och samhällelig miljö som är fulla av val. Ledningens agerande grundar sig

⁵² Wartick, mfl. 1985, sid. 758-769.

⁵³ Carroll, 1979, sid. 497-505.

⁵⁴ Wood, 1991, sid. 691-718. Som refererar till Post, 1975:10.

⁵⁵ Wood, 1991, sid. 691-718.

⁵⁶ Wood, 1991, sid. 691-718. Som refererar till Wood, 1990.

inte helt på företagets rutiner, formella arbete, resurser eller teknik utan ledningen är moraliska aktörer verksamma på arbetsplatser med etiskt ansvar. Eftersom ledningen besitter tilldelats en förmåga att kunna bedöma och fatta beslut, har de ett personligt ansvar och kan inte undvika detta genom hänvisning till briser i regler, riktlinjer och rutiner.⁵⁷

4.2.2 Social lyhördhet

För att kunna fullborda ramverket för CSP är det nödvändigt att Corporate Social Responsivness identifieras, som innebär social lyhördhet där företag svarar på och arbetar med CSR i relation till samhället och deras intressenter. Antagande inom social lyhördhet är att näringslivet har socialt ansvar och att främsta fokus ligger på ledningen att acceptera en moralisk förpliktelse, utan hur ledningen tar itu med sociala frågor. Företagens sociala lyhördhet har diskuterats som ett alternativ till socialt ansvarstagande. Att vara lyhörd innebär att organisationer arbetar konkret med socialt ansvar och agerar utifrån den verklighetsbild som finns.⁵⁸

För att företagets lyhördhet ska vara möjligt att leda till ageranden måste företagen ha förståelse och kunskap om den yttre miljön. Ett företags hantering av sociala frågor innefattar företagets utformning och uppföljning av interna och externa processer.⁵⁹ Lyhördhet är utveckling av åtgärder som bidrar till hur företaget konkret verkar för att ta socialt ansvar. I processen är intressenter involverade i frågor som engagerar dem. Lyhördhet skapar en koppling mellan miljöbedömning, hantering av intressenter och problemhantering.⁶⁰

4.3 Intressentteorin

Intressenter är personer eller grupper som har ägandeförhållanden, rättigheter eller intressen i ett företag och dess verksamhet. Intressenter som delar intressen, krav eller rättigheter med företaget, kan klassificeras som anställda, aktieägare eller kunder.⁶¹ En förutsättning är att företagen agerar frivilligt för att behoven hos de viktigaste intressenterna tillgodoses och syftar till att skapa goda relationer och konkurrensfördelar på lång sikt. Företagen kan till exempel utveckla långsiktiga relationer med leverantörer som innebär att stödja dem

⁵⁷ Wood, 1991, sid. 691-718. Som refererar till Ackerman, 1975:32-33.

⁵⁸ Carroll, 1979, sid. 497-505.

⁵⁹ Wood, 1991, sid. 691-718. Som refererar till Brown, 1979.

⁶⁰ Wood, 1991, sid. 691-718.

⁶¹ Clarkson, 1995, sid. 92-117.

långsiktigt.⁶² Detta tyder på att företag behöver uppmärksamma alla relationer som kan påverka eller påverkas av företagets syfte och verksamhet.⁶³ Samhället förväntar sig att företaget i relation till valda intressenter, ska agera som goda samhällsmedborgare som arbetar med socialt ansvar. Företagen har ett brett ansvar mot många intressenter och måste tänka långsiktigt och inte använda makt för att kortsiktigt gynna de egna intressena på bekostnad av intressenterna.⁶⁴

4.3.1 Intressentmodellen

Intressentmodellen är en teoretisk tankemodell inom CSR. Modellen används för att hantera och kartlägga intressentrelationer och är en del av begreppsapparaten kring organisation och företagsstrategi. Modellen beskriver företagets viktigaste intressenter såsom ägare, kunder, anställda, miljö och lokalsamhälle.⁶⁵

Företagens sociala ansvar definieras och utvecklas således i samverkan med och mellan olika företag och intressenterna. Intressentmodellen inkluderar inte bara företagets mest centrala aktörer såsom kunder, leverantörer och ägare utan även media, intresseorganisationer, konsulter samt statliga organ. Dessa intressenter är på så vis med och sätter ramarna för hur företagen ska arbeta med CSR. Ett företags handlingar sätts i relation till dess omgivning och aktörer i omgivningen påverkar och påverkas av företagets agerande. Det är därför viktigt att förstå vilka intressenter som är företagets mest betydelsefulla och hur de samtidigt påverkar intressenterna, vilket gör att CSR sprids inom och mellan relationerna ut i samhället.

Med hjälp av intressemodellen kan centrala aktörer i en organisations eller i ett företags omgivning identifieras. Det är inte bara viktigt för ett företag att identifiera intressenter och tydliggöra relationen mellan dem och företaget, utan det är även nödvändigt att analysera relationen mellan de olika intressenterna.⁶⁶ Genom att identifiera intressenter får de en uppfattning om vilka relationer de som företag måste hantera. CSR som område har utvecklats från att hantera intressenter och möta deras krav, till att studera relationsbyggande aktiviteter mellan företagen och dess intressenter. Det har blivit allt mer viktigt för företagen att vara mer proaktiva i relation till intressenterna i stället för att enbart agera reaktivt. Detta

⁶² Borglund, mfl. 2008, sid. 63-75.

⁶³ Freeman, 1999, sid. 233-236.

⁶⁴ Borglund, mfl. 2008, sid. 63-75.

⁶⁵ Ibid, 2008, sid. 63-75.

⁶⁶ Grafström, mfl. 2008, sid. 65-89.

görs genom att aktivt lära känna intressenterna samt skapa en dialog mellan dem. Att ett företag är proaktivt innebär att de aktivt, oavsett negativ kritik från omgivande intressenter, arbetar med arbetet kring det sociala ansvarstagandet. Att ett företag arbetar proaktivt gentemot intressenterna innebär också att ett företag kan vara med och påverka den framtida kravbild. För att ett företag ska få större utrymme att själva vara med och påverka intressenter krävs en långsiktig dialog mellan dem. Genom samspelet mellan företaget och intressenterna kan en gemensam förståelse för problem och krav skapas.⁶⁷

⁶⁷ Grafström, mfl. 2008, sid. 65-89.

Kapitel 5 – Empiri

I detta kapitel beskriver vi AB Gavlegårdarna, Sandvikenhus AB, Gävle kommun och Sandviken kommuns verksamheter samt presenterar intervjuerna med dem.

5.1 Intervju allmännyttiga bostadsbolag

Inledningsvis beskrivs de allmännyttiga bostadsbolagens verksamhet för att sedan redovisa de svar vi fått av intervjuerna.

5.1.1 AB Gavlegårdarna

Gavlegårdarna bildades år 1917 och har idag 70 procent av alla hyreslägenheter i Gävle kommun och är ett av Sveriges största och äldsta bostadsbolag. Gavlegårdarnas affärsidé är att erbjuda prisvärda bostäder och lokaler i en god livsmiljö inom Gävle kommun. De har en vision där de ska förvalta människors livsmiljöer genom att skapa ett boende för alla och ett ”hem för dig”.

Deras affärsplan innehåller fyra fokusområden; människors sociala behov, en hållbar livsmiljö, mångfald samt förnyelse av stadsdelar och bostäder. Gavlegårdarna äger och förvaltar cirka 15 200 bostadslägenheter, ett flertal serviceanläggningar samt kontors- och affärslokaler. Nästan var tredje invånare, 30 000 människor, i Gävle kommun bor hos Gavlegårdarna. Deras nettoomsättning för år 2010 var cirka 961 miljoner kronor. Av hyresintäkterna består 85 procent av bostadshyrorna och resterande 15 procent utgörs av övriga förvaltningsintäkter. I slutet av år 2010 var endast 102 lägenheter vakanta, vilket innebär en beläggningsgrad på 99,3 procent.⁶⁸

5.1.2 Sandvikenhus AB

Sandvikenhus AB är ett allmännyttigt bostadsbolag som hyr ut hem till boende i Sandviken. De äger cirka 4500 bostäder och förvaltar kommunens parker, skolor och servicehus.⁶⁹

⁶⁸ AB Gavlegårdarna, 2010, Årsredovisning.

⁶⁹ <http://www.sandvikenhus.se/omsandvikenhus.4.3f5909f211566260e7580004869.html>

Sandvikenhus mål är framförallt att mäta och följa upp prioriterade områden och kunder, där kundnöjdheten mäts på olika sätt.⁷⁰

Sandvikenhus affärsidé är att erbjuda kundanpassade bostäder och lokaler samt ge service till kunder inom Sandvikens kommun. Deras vision är att erbjuda sina kunder ett tryggare hem. Visionen i deras verksamhet är tänkt att verka som en ledstjärna både för den enskilde medarbetaren och hela organisationen. Den ska ge mening och riktning och ligga till grund för såväl stora som små beslut.⁷¹ För att göra visionen verklig utgår de från perspektiven kunden, medarbetaren, resursanvändning och planering samt samhälle.⁷² Sandvikenhus är organiserat i tre affärsområden med ett fördelat ansvar. Organisationen ska tydligt fördela ansvaret för kunder, ekonomi, fastigheter och personal. Denna fördelning syftar till att ge kunden, deras viktigaste intressent, ökad service och att vägen till ett beslut kortas.⁷³

Den nya lagen där kommunala bostadsbolag ska drivas med affärsmässiga principer innebär för Sandvikenhus att de tar avsteg ifrån självkostnadsprincipen och avkastningskrav ska åsättas verksamheten. Det finns för närvarande inget avkastningskrav för Sandvikenhus utan det är styrelsens budget som är styrande i nuläget. De ska under år 2012 påbörja iordningställande av verksamheten för att inom fem år, senast år 2017, möjliggöra ett avkastningskrav på fyra procent av omsättningen.⁷⁴

Sandvikenhus kommer genom kontinuerligt affärsutveckling verka för att öka värdet av kundens boende för att kunna uppfylla ägardirektivet och avkastningskravet.⁷⁵ De kommer att öka fokus på kundperspektivet och ge ett professionellt kundstöd. Dialogen mellan hyresgästen kommer att utvecklas och integrerade satsningar kommer att genomföras.⁷⁶

⁷⁰<http://www.sandvikenhus.se/download/18.41bfe4411358b0eee5f800015306/Aff%C3%A4rsplan+SHAB+2012.pdf>

⁷¹<http://www.sandvikenhus.se/omsandvikenhus/affarsideochvision.4.3f5909f211566260e75800011307.html>

⁷²http://www.sandvikenhus.se/download/18.6e1f1a9a12ee3c0f1c7800026145/%C3%85rsredovisning+2010+w_ebb.pdf

⁷³<http://www.sandvikenhus.se/omsandvikenhus/organisation.4.3f5909f211566260e75800011362.html>

⁷⁴<http://www.sandvikenhus.se/download/18.41bfe4411358b0eee5f800015306/Aff%C3%A4rsplan+SHAB+2012.pdf>

⁷⁵<http://www.sandvikenhus.se/download/18.41bfe4411358b0eee5f800015306/Aff%C3%A4rsplan+SHAB+2012.pdf>

⁷⁶http://www.sandvikenhus.se/download/18.6e1f1a9a12ee3c0f1c7800026145/%C3%85rsredovisning+2010+w_ebb.pdf

5.1.3 Corporate Social Responsibility AB Gavlegårdarna

Gavlegårdarna har ett socialt ansvarstagande i allt de gör och de anser att allmännyttiga bostadsbolag står för socialt ansvarstagande. De menar att de arbetar efter perspektiven ekonomiskt, miljömässigt och socialt ansvarstagande. Då Gavlegårdarna ägs av Gävle kommun är deras uppgift att verka för att göra det som är mest fördelaktigt för kommunen. De menar på att det finns en stor skillnad mellan allmännyttan och den privata bostadssektorn. De privata eftersträvar framförallt nyttomaximering som gynnar dem själva medan allmännyttan har ett ansvar för det lokala samhället. Gavlegårdarna har arbetat utifrån både verksamhetsmål och ekonomiska mål. CSR innebär ett ansvarstagande för en långsiktig ekonomisk hållbarhet tas utifrån ett större perspektiv för kunder och ägares bästa. Gavlegårdarna ser samhällsansvaret som en självklar del i de frågor som diskuteras och i de ekonomiska beslut som fattas. Gavlegårdarnas investeringar år 2010 uppgick till 160,3 miljoner kronor. Förutom sedvanliga standardförbättringar i samband med underhållsåtgärder har Gavlegårdarna investerat i större projekt såsom nyproduktion av bostäder, ombyggnad och nyproduktion av gruppboende, badrumsrenoveringar samt fasad- och markarbeten.

Enligt Gavlegårdarnas CSR-rapport har de under år 2010 nominerats i tävlingar för socialt arbete på riks och nordisk nivå. Första nomineringen var årets energispridare som är ett pris som instiftats av Fryshuset i Stockholm tillsammans energibolaget Vattenfall. I varje län prisas aktörer som jobbar med sociala aktiviteter gentemot barn och unga.

Branschorganisationen SABO delar varje år ut ett pris till bostadsbolag som skapar bättre förutsättningar för barn och ungdomar. Även ett nordiskt pris motsvarande SABO:s som heter Bosociala var företaget nominerat till. För Gavlegårdarna är frågor som rör samhällsnyttan viktiga. Ett socialt ansvarstagande från bolagets sida kan ge effekter för människan inom en rad samhällsområden; både på en individuell nivå men även på ett strukturellt plan. Det kommer varje år en stor mängd förfrågningar till Gavlegårdarna från aktörer inom näringsliv och föreningar som vill samarbeta med dem. Gavlegårdarna målsättning är att arbeta med ett stort engagemang tillsammans med samarbetspartners. Under år 2010 anlades en fotbollsplan med konstgräs och en ny basketplan i en av stadsdelarna. I detta projekt var det flera som samarbetade för att detta skulle lyckas med det gemensamma målet att gynna spontanidrotten i området.⁷⁷

⁷⁷ AB Gavlegårdarna, 2010, CSR-rapport.

5.1.4 Corporate Social Responsibility Sandvikenhus AB

Sandvikenhus anser att de alltid haft ett socialt ansvar som är invävt i deras vision. Som lagen säger riktar sig Sandvikenhus till alla människor. De ser allmännyttan som en trygghet där grunden är socialt engagemang. På senare år har de arbetat mer med kunden i fokus och lägger extra prioritet i områden med problem. Genom att de har ett kundperspektiv kan de på så sätt konkurrera med den övriga bostadsmarknaden. Socialt ansvarstagande ser de som en konkurrensfördel. Socialt ansvar har alltid funnits men har blivit mer påtagligt sen den nya lagen trädde i kraft.

5.1.5 Sociala ansvarsfrågor AB Gavlegårdarna

Gavlegårdarna menar att de verkar långsiktigt i de åtagande de gör och de tar samhällsansvar. Deras medarbetare arbetar utifrån fyra perspektiv; hjärta och hjärna, pålitlighet, framåtanda och gemenskap. Gavlegårdarnas kärnvärden är utgångspunkt i samarbetet med medarbetare, kunder och övriga grupper de möter i vardagen. De arbetar genom att använda både hjärta och hjärna vilket innebär att de tar ansvar för kunders livsmiljöer i ett bredare perspektiv. De arbetar fortlöpande med att begränsa bolagets inverkan på miljö och natur. Under år 2010 påbörjades arbetet med miljö- och kvalitetscertifiering av verksamheten som var klart under år 2011. De lägger kraft och kapital på att åstadkomma tillgängliga, energisnåla och attraktiva bostäder utifrån ett livscykelperspektiv såväl vid renovering som vid nyproduktion. Modellen som används för att redovisa Gavlegårdarnas CSR-arbete är utvecklad som ett samarbete inom det europeiska bostadsnätverket Eurhonet. Genom detta nätverka kan de jämföra sig med andra bostadsbolag i Sverige och Europa.

Enligt Gavlegårdarnas CSR-rapport är det viktigt att satsa på klimat- och miljöfrågor. De är ett stort företag med en god ekonomi och med en styrka att kunna agera långsiktigt. Som stor aktör har de även ett samhällsansvar och vad de gör har betydelse för klimatet.

Gavlegårdarnas styrelse har tagit ett beslut om att bolaget år 2015 ska vara klimatneutralt. Det innebär att bolaget ska bedriva verksamheten utan att bidra till globala klimatförändringar.

Miljöarbetet sker genom en årlig uppföljning och en strävan mot ständiga förbättringar.

Gavlegårdarnas miljöarbete utgår från deras affärsplans övergripande mål om att gynna en hållbar livsmiljö. År 2004 togs en policy som bland annat säger att de ska ställa högre miljökrav på sina leverantörer samt övriga samarbetspartners. Där finns också sju

fokusområden som innefattar; byggmaterial, energi, kemikalier, innemiljö, transporter, avfall

samt ökad kunskap intern och externt. När det gäller nyproduktion byggs husen med miljöfokus, i husen finns bland annat solceller och solfångare. Genom individuell mätning i varje lägenhet kan kunderna själva styra sin el och vattenkonsumtion.⁷⁸

Gavlegårdarna anser att de bidrar i all verksamhet till ett bra boende för kunderna. Det innebär att ingen av deras kunder ska bli särbehandlade utan alla ska behandlas lika vare sig kön, funktionshinder, etnisk tillhörighet, religion, ålder eller social ställning. I stadsdelarna arbetar företaget tillsammans med flera samarbetspartners för att kunna erbjuda kunderna olika aktiviteter som stärker samhörigheten i området. Bland annat finns kvarterslokaler eller en lägenhet där barn likväl som vuxna kan träffas och få hjälp med allt från att fylla i blanketter till läxhjälp eller utbildning i hur datorn fungerar. Kunderna kan även välja mellan olika boendeformer och verksamheten, enligt Gavlegårdarna, syftar till att kunna möta deras behov och livsstil.

Gavlegårdarna säger att de erbjuder tre nivåer av lägenheter för att kunderna ska bli så lika behandlade som möjligt. Den första nivån kallas torget där det erbjuds lägenheter till dem som har samlat in flesta köppoäng. I den andra nivån erbjuds lägenheter till de fem första som anmäler ett intresse. Den tredje nivån erbjuds vid akut behov utifrån fyra perspektiv. Dessa perspektiv är medicinsk, social, familjedelning/separation och näringsliv. Gavlegårdarna har ett stort engagemang när det gäller både unga och äldres boende. För att veta vad dessa kundgrupper vill ha har bolaget skapat fokusgrupper med mål att få igång en dialog med grupperna kring vad de förväntar sig av boendet. Fokusgrupperna har pratat om både ute- och inomhusmiljö men också närheten till service och kommunikationer. Gavlegårdarna har idag cirka 1 000 studentbostäder runt om i Gävle och två tredjedelar av bostäderna är ett eget boende och resterande är rum i korridor.

Goda arbetsförhållanden är grundläggande för Gavlegårdarnas samhällsansvar. Det gäller både på individnivå och i ett större perspektiv då medarbetarna agerar utifrån bolagets gemensamma värderingar och mål. Att bolagets personal trivs och mår bra är en förutsättning för ett högt engagemang och en vilja att utföra ett bra arbete. Gavlegårdarnas mål är att ha en organisation som både ser sina styrkor och svagheter och som får medarbetarna att lyfta de frågor som de känner viktiga för att utvecklas. Att tillämpa och leva efter gemensamma värdegrunder är en process där det krävs både en dialog och delaktighet. Både hyresgästerna

⁷⁸ AB Gavlegårdarna, 2010, CSR-rapport.

och medarbetarna vill ha möjlighet att påverka sitt boende eller som i personalens fall kunna påverka sitt arbete. Bolagets lyhörddhet för nya idéer och inflytande över viktiga beslut är några delar som uppskattas.

Det affärsmässiga samhällsansvar som Gavlegårdarna tar vill de även förmedla till ägare, samarbetspartners, kunder samt andra intressenter och utveckla ytterligare. Gavlegårdarnas intressenter påverkar och påverkas av bolagets sätt att agera och på detta sätt vill de tillsammans ta ännu större ansvar genom att vara ett föredöme, ställa krav vid upphandlingar, föra en dialog och samarbeta med andra.

5.1.6 Sociala ansvarsfrågor Sandvikenhus AB

Sandvikenhus engagerar sig mycket i miljöfrågor som bland annat genom en minskad energianvändning. Det har anslutit sig till det så kallade Skåneinitiativet som har som målsättning att minska energianvändningen med 20 procent, vilket Sandvikenhus anser att de nästan nått upp till. De tar gärna nya initiativ och testar nya idéer, till exempel arbetar de med värmeväxlare för avloppsvatten. De har även nyligen börja med att lagra energi i marken, där de lagrar både kyla och värme. Enligt Sandvikenhus arbetar de mycket med hållbarhet, rutiner, kemikalier och medarbetarsamtal.

Sandvikenhus anser att de har en ständig dialog med hyresgästerna om hur de kan påverka energi- och vattenförbrukningen. Under år 2012 har de börjat med seminarium för att höja kunskapsnivån vad gäller boende, utveckling av boende samt boendets roll i utvecklingen av en stad. Sandvikenhus tar ett stort samhällsengagemang genom att erbjuda attraktiva bostäder och skapar förutsättningar för människor att trivas i Sandviken. De anser att de även tar på sig en aktiv samhällsroll genom att de samarbetar med bland annat sociala myndigheter, polis, Brå och andra föreningar.

De tar upp hur de arbetar aktivt med bostadssociala frågor och aktiviteter och har en framträdande roll i olika samhällsengagemang. Sandvikenhus tar ansvar för alla som bor hos dem, för varandra och för samhället. De är aktiva i samhällsutformningen och bidrar till ett hållbart samhälle genom att erbjuda kunderna bostäder som är attraktiva, miljövänliga och trygga. I relationen med intressenterna är de uppmärksamma och lyhörda.

5.1.7 AB Gavlegårdarnas mål med CSR

Gavlegårdarna anser att de vill kontinuerlig förbättra arbetet med CSR. De är miljöcertifierade enligt ISO och arbetar ständig med energi- och vattenbesparingar. Företaget arbetar för att hyresgästerna själva ska kunna styra och kontrollera sin egen energi- och vattenförbrukning. Gavlegårdarna arbetar även mycket för att personalen ska trivas och må bra på arbetsplatsen. De erbjuder till exempel olika form av friskvård och utbildning, de arbetar även mycket med bostadssociala projekt i olika områden. Gavlegårdarna berättar att de lägger mycket pengar på investeringar och underhåll och erbjuder hyresgästerna något som kallas merval. Mervalet ses dock som något mindre affärsmässigt, då bolaget inte tjänar på detta men de gör det för att hyresgästerna ska trivas. En affärsmässig investering kan till exempel vara reparation av yttertak då det är något som förhöjer fastighetens värde medan en tapetsering inte gör detta.

Effekter som Gavlegårdarna förväntar sig av CSR-arbetet är nöjdare hyresgäster, personal, ägare samt bättre ekonomi. Årsvis genomför Gavlegårdarna en stor kundundersökning där de vill få kännedom om vad hyresgästerna tycker om boendet. Frågorna är bland annat uppdelade på hur bolagets service upplevs, lägenhetens skick samt om hyresgästerna känner sig trygga i området där de bor. Gavlegårdarna redovisar CSR-arbetet genom en årlig CSR-rapport där de beskriver vilka områden de arbetar inom och hur de går tillväga för att uppnå dessa mål. Gavlegårdarna har utvecklat en standard för att i form av en matris kunna jämföra de CSR-arbeten de genomför år för år.

5.1.8 Sandvikenhus AB:s mål med CSR

Sandvikenhus säger att de strävar efter att få nöjda kunder, bättre ekonomistyrning och ökad trygghet för medarbetarna, ägare samt övriga intressenter. Sandvikenhus är på väg att utveckla ett kundcenter, där personalen ska ha de bästa förutsättningarna för att kunna bemöta kunderna. Kunden ska alltid vara i centrum, vilket leder till att Sandvikenhus kan uppnå nöjda kunder. Medarbetarna, menar Sandvikenhus, ska trivas på sitt arbete och ska utbildas för att kunna bemöta kunderna på bästa sätt.

Sandvikenhus har för tillfället ingen redovisning av arbetet med socialt ansvarstagande. De har dock en plan på att tydliggöra och framföra för allmänheten arbetet med socialt ansvarstagande. De finns även planer på att följa upp arbetet månadsvis med rapporter som kommer att finnas tillgängliga för allmänheten. Uppföljningen av verksamheten sker av

områdeschef/förvaltare där stor fokus läggs på att styra ekonomin per fastighet samt undvika negativa driftnetton. Olönsamma fastigheter ska identifieras och särskilda åtgärdsplaner ska upprättas, vid negativ direktavkastning ska fastigheten eventuellt säljas. Sandvikenhus planerar att under år 2012 utveckla en policy eller standard för arbetet med socialt ansvarstagande som ska innehålla ekonomiskt, miljömässigt och socialt ansvar.

5.1.9 AB Gavlegårdarnas syn på affärsmässighet

Gavlegårdarna anser att innebörden av affärsmässighet är något som är olika beroende på ägarstruktur och vilket företag det handlar om. För dem innebär det att de måste ha en rimlig avkastning med långsiktiga mål. Dock har Gavlegårdarna arbetat efter affärsmässiga grunder sedan tidigare, vilket innebär att de tänkt affärsmässigt fast inte i den grad som krävs idag. Enligt lagen ska de likställas med den privata sektorn. Ett exempel på en skillnad av betydelsen affärsmässighet är Gavlegårdarnas nybyggnation av Fullriggaren. Investering, menar Gavlegårdarna, kan ses som en stor fördel för Gävle kommun image men som en nackdel för Gavlegårdarna med utgångspunkt för dess affärsmässighet som företag. Fullriggaren ger Gävle kommun fördelar då fastigheten representerar ett landmärke för Gävle som stad. Det har delvis lett till att Gävle kunnat locka till sig fler invånare som är både näringsidkare och privata som önskar bosätta sig i kommunen.

5.1.10 Sandvikenhus AB:s syn på affärsmässighet

Affärsmässighet innebär enligt Sandvikenhus att de ska agera så effektiva som möjligt, ha kontroll över marknaden samt inte ha lägre avkastningskrav än andra aktörer på bostadsmarknaden. Affärsmässighet innebär även att vara proffsiga, tydliga och uppnå den klassiska bilden av vad allmännyttan står för. De anser att alla ska kunna konkurrera på en öppen marknad och med samma förutsättningar. Sandvikenhus har även tidigare arbetat utifrån affärsmässiga grunder och tänkt affärsmässigt när de genomfört investeringarna.

5.1.11 AB Gavlegårdarnas syn på den nya lagen

Gavlegårdarna anser att den nya lagen inte har slagit igenom så värst mycket, då den fortfarande är så pass ny som den är. De menar på att lagen är skriven med vissa tomrum och menar att praxis kommer att få avgöra lagens förutsättningar. I och med den nya lagen har Gavlegårdarna blivit mer noggranna med avkastningskraven och varje investering måste vara

lönsam. Det ska inte finnas någon skillnad mellan allmännyttan och den privata bostadssektorn. När det gäller statsförnyelse av miljonprojekt har lagen bidragit till hårdare krav vilket gör att Gavlegårdarna måste bli mycket mer noggranna med kalkylerna. Detta leder till att de måste höja hyrorna så att de sätts i förhållande till kostnaderna för reparationerna, vilket kan innebära fördubblade hyror. Ytterligare ett problem med detta är att hyresgästerna måste godkänna de nya hyrorna.

Enligt lagen ska en del av överskottet från allmännyttan gå till kommunens bostadsförsörjning för socialt utsatta grupper. Gävle kommun fick tillhandahålla tio miljoner från Gavlegårdarna år 2011 som skulle finansiera kommunens sociala insatser. Då det är Gavlegårdarna som ansvarar för kommunens bostadsförsörjning kan detta leda till att de får dessa finansiella medel tillbaka. Gavlegårdarna anser att skillnaderna mellan arbetet innan lagen tillkomst och efter den nya lagen har tagits i bruk, är stora. De måste noga kontrollera och värdera varje investering de gör.

5.1.12 Sandvikenhus AB:s syn på den nya lagen

Enligt Sandvikenhus påverkar den nya lagen främst hyressättningen och boendeinflytande än socialt ansvarstagandet, då de alltid arbetat mer eller mindre med socialt ansvar. I och med att socialt ansvarstagande skapar en konkurrensfördel erbjuder Sandvikenhus en attraktiv boendemarknad och att erhålla kundvård. Detta för att inte släpa efter i utveckling jämfört med övriga bostadsbolag på marknaden. Sandvikenhus ser den nya lagen som ett öppet spelfält där de behöver tolka lagen på rätt sätt för att kunna vara konkurrenskraftiga.

Sandvikenhus hade för några år sedan många vakanta lägenheter, vilket har krävt många års arbete för att förbättra vakansgraden. Innan de började arbeta med kundfokus la de mycket kraft på att lösa vakanserna, för att kunna gå vidare med att lägga fokus på kunden. Sandvikenhus har sagt upp samverkansavtalet med Hyresgästföreningen, för att kunna ta ett helhetsansvar för de boende. Tidigare har ansvaret legat på entreprenad, vilket relationsmässigt ökade avståndet mellan Sandvikenhus och kunden. I och med att de har sagt upp samverkanavtalen kan de själva mer aktivt höja boendeinflytandet hos kunderna.

Sandvikenhus ser LOU som en risk då de får begränsade möjligheter att förhandla på samma sätt som andra. LOU stoppar förhandlandet och det uppstår många överklagandeprocesser vid

upphandlingar. När det gäller socialt ansvarstagande kan det skapa begränsningar i nyinvesteringar. Till exempel har de innan den nya lagen trädde i kraft kunnat bygga nya bostäder och lokaler, såsom trygghetsboende, tillsammans med kommunen, då de har kunnat dela på finansieringen. Denna möjlighet finns inte längre vilket kan leda till att det inte byggs nytt. De privata bostadsbolagen bygger inte bostäder för detta ändamål, vilket leder till brist på bland annat trygghetsboenden eller liknande. Tidigare har Sandvikenhus enligt lag inte haft skyldigheter att arbeta efter affärsmässiga principer. Dock har Sandvikenhus alltid arbetat efter affärsmässiga grunder. Den nya lagen har inte påverkat Sandvikenhus i grund och botten, utan de ser det mer som en förstärkning då de efter den nya lagen måste vara mer tydliga och medvetna om de val de gör.

	AB Gavlegårdarna	Sandvikenhus AB
Arbete med CSR.	Arbetar ständigt med socialt ansvarstagande.	Arbetar ständigt med socialt ansvarstagande.
Sociala ansvarsfrågor.	Har en CSR-rapport där de arbetar utifrån ekonomiskt, miljömässigt och socialt ansvarstagande.	Har ännu ingen CSR-rapport men har perspektiven ekonomiskt, miljömässigt och socialt ansvarstagande i åtanke.
Mål med CSR.	Nöjdare hyresgäster, personal, ägare samt bättre ekonomi.	Nöjdare kunder, ökad trygghet för personalen, ägare samt övriga intressenter och bättre ekonomistyrning.
Syn på affärsmässighet.	Rimlig avkastning med långsiktiga mål. Likställas med privata sektorn.	Så effektiva som möjligt. Inte lägre avkastningskrav än andra aktörer på bostadsmarknaden och konkurrera på lika villkor.
Syn på den nya lagen.	Inte slagit igenom än. Skrivna med vissa tomrum och praxis kommer avgöra hur den ska tolkas. Mer noggranna vid nyinvesteringar (lönsam).	Påverkar hyressättning och boendeinflytande. Öppet spelfält där de behöver tolka lagen rätt för att vara konkurrenskraftiga. Mer tydliga och medvetna om de val de gör.

Tabell 1. Översiktlig sammanfattning av bostadsbolagen.

Källa: Egen (2012).

Tabell 1 sammanfattar hur de två bostadsbolagen anser sig verka för CSR, ser på affärsmässighet och de nya lagen.

5.2 Intervju kommunerna

Inledningsvis beskrivs kommunernas verksamheter där framförallt kommunernas bostadsförsörjningsansvar lyfts fram, för att sedan gå vidare och presentera svaren vi fått från intervjupersonerna.

5.2.1 Gävle kommun

Gävles kommunledningskontor samordnar arbetet mellan kommunens olika förvaltningar och har ansvar för ett strategiskt utvecklingsarbete i Gävle kommun. Kontoret förbereder ärenden som behandlas i kommunfullmäktige och kommunstyrelsen.⁷⁹ Samhällsbyggnad Gävle arbetar för en långsiktig och hållbar användning av kommunens mark. De ansvarar för bostadsförturer och bostadsanpassningar. Samhällsbyggnad Gävle är en sammanslagning av Bygg och Miljö Gävle och Tekniska kontoret.⁸⁰

5.2.2 Sandviken kommun

Sandviken kommuns styrelseförvaltning arbetar med stöd och service till kommunens verksamheter bedrivna i förvaltnings- eller bolagsform. Kommunstyrelseförvaltningen består av tio enheter, en utav enheterna är Tekniska kontoret som har ägaransvar för Sandviken kommuns mark och fastigheter.⁸¹ Tekniska kontoret leder och styr fastighetsförvaltning, teknisk förvaltning, parkskötsel och skogsförvaltning. Dessa förvaltningar sker genom Sandvikenhus, Sandviken Energi samt Högbo Bruk. De arbetar med en långsiktig lokalförsörjningsplan och hyr ut kommunens egna fastighetsbestånd till externa hyresgäster. Tekniska kontoret arbetar med att planera, samordna och styra kommunens investeringsplan.⁸²

5.2.3 Gävle kommuns bostadsförsörjningsansvar

Gävle kommun har ett nära samarbete med Gavlegårdarna och de träffas en gång i månaden. Samarbetet mellan dem baseras framförallt på bostadsförsörjningen för gruppboheter och för vård- och omsorgsbostäder. Gävle kommuns socialtjänst har även ett samarbete med

⁷⁹ <http://www.gavle.se/Kommun--politik/Kommunens-organisation/Forvaltningar/Kommunledningskontoret/>

⁸⁰ <http://www.gavle.se/Kommun--politik/Kommunens-organisation/Forvaltningar/Samhallsbyggnad-Gavle/>

⁸¹ <http://www.sandviken.se/kommunpolitik/forvaltningar/kommunstyrelseforvaltningen.4.195dd5bf960ef47f87fff3195.html>

⁸² <http://www.sandviken.se/kommunpolitik/forvaltningar/kommunstyrelseforvaltningen/tekniskakontoret.4.1756456108c8ba6122800030991.html>

Gavlegårdarna och tillhandahåller bostäder åt socialt utsatta grupper i samhället. Innan den nya lagen trädde i kraft har Gävle kommun haft en direktupphandling med Gavlegårdarna när det gäller boendeplanering. Gävle kommun har haft en lokalpolicy där de först och främst har förhandlat med det kommunala bostadsbolaget. I andra hand med bostadsbolag som på något sätt har ett samarbete med kommunen, i tredje hand har de upphandlat med ett privat bostadsbolag. Tillsammans med Gavlegårdarna har Gävle kommun planerat hur mycket som måste byggas och i vilken bostadsform. Efter år 2007 äger kommunen inga fastigheter, förutom saneringsfastigheter som antingen ska rivras eller säljas. Det gjordes även en uppdelning mellan Gavlegårdarna och Gävle fastigheter, där Gavlegårdarna har hand om kommunala verksamhetsbostäder såsom gruppboende samt vård- och omsorgsbostäder. Gävle fastigheter har hand om kommunala verksamheter såsom förskolor, grundskolor, gymnasieskolor samt kultur och fritid.

Gävle kommun arbetar efter de så kallade Teckal-kriterierna, som omfattar verksamhet och kontroll. Kontrollkriteriet innebär att kommunen måste utöva kontroll över Gavlegårdarna och verksamhetskriteriet innebär att Gavlegårdarna måste bedriva huvuddelen av verksamheten tillsammans med kommunen. Är båda kriterierna uppfyllda kan ett undantag från LOU göras och någon upphandling behöver inte ske. Då Gavlegårdarna är riktade mot marknaden uppfylls inte verksamhetskriteriet och Gävle kommun skulle behöva ha en offentlig upphandling, vilket de inte har idag. Gävle kommun arbetar efter gemensam upphandling med Gavlegårdarna sedan den nya lagen trädde i kraft. Detta innebär ett gemensamt ansvar men Gävle kommun kan som ägare inte ge direktiv till Gavlegårdarna om vad som skall göras. De planerar som förut och har ett gemensamt ansvar för upphandlingen. Då de arbetar med gemensam upphandling uppfyller de Teckal-kriterierna.

Gävle kommun har ett ansvar för bostadsförsörjningen i kommunen då särskilda bostäder behövs. Gävle kommun har en boendeplan där de planerar efter vad som behövs och hur mycket. I boendeplanen görs en planering av bostadsförsörjningen där de fokuserar på hur befolkningen i kommunen åldras och vad för bostäder som behövs för tillgodose behovet. Gävle kommun har en bostadsförsörjningsgrupp som tillsammans med Gavlegårdarna, Omvårdnad Gävle och kommunledningen planerar för samhällets bostadsförsörjning. De fokuserar på att bygga smart från grunden med hög tillgänglighet, som till exempel bredare dörrar samt var eluttag och strömbrytare ska placeras för att tillgodose fler grupper i samhället. På Gävle kommun ser de ett ökat tryck på trygghetsboenden för personer över 70

år, där det är hög tillgänglighet och finns samlingslokaler, aktivitetsrum samt personal. Meningen med trygghetsboende är att hyresgästen ska känna sig trygg och inte ensam. I dagsläget är trygghetsboende subventionerat med investeringsbidrag, för att öka byggandet av denna typ av boendeform. Gävle kommun har inte bara ansvar för socialt utsatta grupper utan även studentbostäder, och elevhem, där ett samarbete med Gavlegårdarna även finns. Gävle kommun har ett ansvar att se till att det uppförs tillräckligt med bostäder för att tillgodose samhällets efterfrågan på hyresrätt, bostadsrätt eller småhus. Eftersom Gavlegårdarna har en så stor del av Gävle kommuns bostadsförsörjning har de en löpande kontakt och inte bara vid nyinvesteringar. Gävle kommun har 55 procent av lokalytan hos Gavlegårdarna.

5.2.4 Sandviken kommuns bostadsförsörjningsansvar

Sandvikenhus och Sandviken kommun har alltid haft ett samarbete med varandra, då kommunen är beroende av Sandvikenhus för att kunna tillhandahålla bostäder åt framförallt de utsatta grupperna i samhället. Kommunen arbetar med olika kundkategorier för personer som inte passar in i samhället. De har ett ansvar att hitta lösningar för personer som inte erbjuds boende på annat sätt. Enligt Sandvikens kommun kommer det sociala ansvaret alltid att finnas inom kommunen, vilket gör att samarbetet med Sandvikenhus kommer att fortgå. Tillsammans med kommunledningen och Sandvikenhus har de skapat trygghetsboenden i kommunen. Sandviken kommuns bostadsförsörjningsplan pekar det på att fler trygghetsboenden behövs, såsom vård- och omsorgsboende, trygghets- och seniorboende i längre perspektiv.

Kommunen arbetar med miljöförbättringar på samma sätt som Sandvikenhus gör. De arbetar, menar kommunen, med att sänka energianvändningen och är även öppna för nya idéer när det gäller samhällets hållbarhet. Kommunen har även utarbetat ett miljöledningssystem som beräknas bli klart år 2015. Sandviken kommun har vid upprättandet av detaljplaner fokuserat på att det ska byggas ett hållbart samhälle och med en god arkitektur.

5.2.5 Gävle kommuns syn på den nya lagen

Enligt Gävle kommun, trycker de privata bostadsbolagen på och vill in på bostadsmarknaden för kommunens bostadsförsörjning, då det ger en säker inkomstkälla för de privata bostadsbolagen. Detta kan innebära att Gävle kommun inte längre bara samarbetar med Gavlegårdarna utan det kan bli aktuellt med ett samarbete med andra aktörer på marknaden. Det kan skapa en konkurrens på marknaden och samarbetet mellan Gävle kommun och

Gavlegårdarna kanske inte längre blir en självklarhet. Ett beslut om en eventuell offentlig upphandling där den privata bostadsmarknaden bjuds in kommer att fattas i juni år 2012. En skillnad från samarbetet med Gavlegårdarna innan och efter den nya lagen tillkom är att Gävle kommun måste bli tydligare och uttrycka sig annorlunda utåt. Dock ser det interna samarbetet ut på samma sätt som innan den nya lagen trädde i kraft. En skillnad är att Gävle kommun måste vara mer tydliga i hur de formulerar sig vid gemensam upphandling. När det gäller hur överskottet från Gavlegårdarna ska disponeras finns ännu ingen plan, då lagen fortfarande är ny. På Gävle kommun pågår ett resonemang kring hur överskottet ska disponeras beroende på vad som efterfrågas vid ett specifikt tillfälle. Om kommunen väljer att disponera och placera de finansiella medlen på gruppbestäder eller vård- och omsorgsbostäder kommer pengarna förmodligen att återgå till Gavlegårdarna. Dock har inget beslut om detta fattats ännu men kommer förmodligen att fattas under juni år 2012.

5.2.6 Sandviken kommuns syn på den nya lagen

Sandviken kommunen anser att de efter den nya lagen inte kan dra nytta av Sandvikenhus på samma sätt som tidigare. Då allmännyttan måste drivas affärsmässigt kan de inte längre samarbeta med Sandvikenhus på samma sätt, då de till exempel inte längre kan nyproducera med hjälp från varandra. Sandviken kommun har emellertid för avsikt att fortsätta arbeta på samma sätt som de gjort tidigare och strävar efter att ha ett nära samarbete med Sandviken kommuns tekniska förvaltning, övriga förvaltningar samt Sandvikenhus. När det kommer till hur överskottet från Sandvikenhus ska disponeras arbetar Sandvikens Stadshus AB idag med att utforma en plan.

	Gävle kommun	Sandviken kommun
Bostadsförsörjningsansvar.	Nära samarbete och löpande kontakt. Tidigare direktupphandling. Boendepplan för bostadsförsörjningen. Bostadsförsörjningsgrupp tillsammans med Gavlegårdarna.	Nära samarbete. Beroende av Sandvikenhus för att tillhandahålla bostäder för utsatta grupper i samhället. Samarbete kommer alltid behövas då kommunen har ett socialt ansvar.
Syn på den nya lagen.	Eventuell offentlig upphandling. Eventuellt mindre samarbete med Gavlegårdarna. Tydligare formuleringar utåt och vid upphandling. Ingen plan för hur överskott från Gavlegårdarna ska disponeras.	Drar inte nytta av Sandvikenhus på samma sätt som innan lagen trädde i kraft. Ingen nyproduktion med hjälp av varandra. Ingen plan för hur överskott från Sandvikenhus ska disponeras.

Tabell 2. Översiktlig sammanfattning av kommunerna.

Källa: Egen (2012).

Tabell 2 visar hur Gävle kommun och Sandviken kommun kommer att arbeta för bostadsförsörjningsansvar och hur de ser på den nya lagen.

Kapitel 6 – Analys

I det sjätte kapitlet analyseras de empiriska svar vi fått från vår undersökning och knyts till teorier. Det som uppmärksammas i analysen utgör sedan grund för att kunna dra slutsatser genom resultat av analysen

6.1 Bakgrund till analys

Analysen innehåller främst allmännyttiga bostadsbolags sociala ansvarstagande och hur det har utvecklats från grunden då allmännyttan bildades till idag efter lagförändringen. Den innefattar även hur allmännyttiga bostadsbolag ser på affärsmässighet och hur det påverkar arbete med socialt ansvarstagande. Analysen berör även kommunens syn på den nya lagen och arbetet med bostadsförsörjning inom kommunen. Utgångspunkt för analysen är de olika områden som diskuteras i CSR och är kopplade till de områden som presenterades i tabeller (1-2) i empirin.

6.1.1 Allmännyttans sociala ansvar

Allmännyttiga bostadsbolag har sedan grunden stått för socialt ansvarstagande, och avsikten från början var att allmännyttiga bostadsbolag enbart skulle bistå med hjälp till utsatta grupper i samhället. Idag står allmännyttiga bostadsbolag för att tillgodose boende för alla människor i samhället som inte bara omfattar socialt utsatta grupper. Allmännyttiga bostadsbolags sociala ansvar omfattar tre olika huvudområden som är ansvar för bostadsförsörjning, socialt ansvar samt samhällsansvar.⁸³ Utifrån empirin har de allmännyttiga bostadsbolagen ständigt arbetat med sociala ansvarsfrågor i samarbete med kommunen, där de tar ansvar för bostadsförsörjningen samt tar ett generellt samhällsansvar. Gavlegårdarna arbetar med sociala frågor genom perspektiven ekonomiskt, miljömässigt och socialt ansvar och visar det utåt genom att ge ut en årlig CSR-rapport. Sandvikenhus arbetar efter dessa perspektiv i åtanke men har inte kommit lika långt i arbetet som Gavlegårdarna. Vår tolkning är att då Gavlegårdarna är ett av Sveriges största allmännyttiga bostadsbolag relativt till den lokala hyresmarknaden har de större påtryckningar från intressenter och utifrån allmänheten att öppet visa att de arbetar med socialt ansvarstagande. Sandvikenhus har kanske inte samma påtryckningar då de är ett mindre bostadsbolag än Gavlegårdarna.

⁸³ Boverket, 2008, sid. 49-97.

Gavlegårdarna och Sandvikenhus tar ett ekonomiskt ansvar, enligt de principer som framhålls av Carroll⁸⁴, då de producerar bostäder till sina kunder på marknaden, de producerar utifrån vad som efterfrågas. Utifrån empirin anser bostadsbolagen att hyresgästen är den viktigaste intressenten och arbetar kontinuerligt med att förbättra kommunikationen till dem. Det visar på att det underlättar för de allmännyttiga bostadsbolagen att kunna tillfredsställa hyresgästens behov vilket även kan stärka ekonomin. Målet med CSR, utifrån empirin, anser Gavlegårdarna är nöjdare hyresgäster, personal och ägare vilket även bidrar till bättre ekonomi. Sandvikenhus har även dem som mål med CSR att få nöjdare kunder, ökad trygghet för personalen, ägare samt övriga intressenter och att få bättre ekonomistyrning. Vi tolkar att allmännyttiga bostadsbolag tar ekonomiskt ansvar genom att följa lagen och att de verkar på ett affärsmässigt sätt. När det kommer till det juridiska ansvaret, enligt Carrolls modell, nämns det inte hos företagen på samma sätt som de andra perspektiven av CSR. Det juridiska ansvarstagandet innebär att samhället tillåter företagen att ta en produktiv roll⁸⁵. Vi tolkar det som att de tar juridiskt ansvar genom att anpassa verksamheten till den nya lagen. Utifrån empirin blir det juridiska ansvaret oklart då allmännyttiga bostadsbolag ägs av kommunen och om det är kommunen, bostadsbolaget eller dessa tillsammans som tar den produktiva rollen. Efter den nya lagen ses kommunerna och bostadsbolagen som skilda enheter, vilket ger en ännu mer oklar bild om det juridiska ansvaret. Det etiska ansvarstagandet, enligt Carroll, kan ses som inbyggt i deras verksamhet, då de tar ett stort socialt ansvar för hela lokala samhället⁸⁶.

Allmännyttiga bostadsbolag har alltid arbetat med CSP, då de har tagit ett ansvar utöver ekonomiska och juridiska frågor⁸⁷. Med utgångspunkt i empirin då det gäller sociala frågor har allmännyttiga bostadsbolag ett mycket bredare ansvar, då de inte kan välja sociala frågor efter trender eller den bransch de är verksamma i, eftersom de ägs av kommunen. Vår tolkning är att privata företag lättare att kunna skärma av sig och välja de sociala frågor som är aktuella för en viss tidpunkt. Allmännyttiga bostadsbolag sociala frågor är riktade mot det lokala samhället där kommunen har haft en stor inverkan. Sociala frågorna har framförallt handlat om att tillhandahålla bostäder åt alla, oavsett inkomst eller socialtillhörighet, bekämpa klimatförändringar och andra miljöfrågor samt att värna om samhället i stort. Allmännyttiga bostadsbolag har en lyhördhet gentemot sina intressenter då de har lång kunskap av att

⁸⁴ Carroll, 1979, sid. 497-505.

⁸⁵ Ibid. 1979, sid. 497-505.

⁸⁶ Ibid. 1979, sid. 497-505.

⁸⁷ Wartick, mfl. 1985, sid. 758-769.

handskas med sociala frågor. I och med att allmännyttiga bostadsbolag arbetar nära kommunen underlättas även att känna till och anpassa sig efter samhällets miljöförhållande. Sedan grunden av allmännyttiga bostadsbolag har det funnits en lyhördhet där bolaget arbetar konkret med socialt ansvar. Vår tolkning efter den nya lagen måste allmännyttiga bostadsbolagen integrera den lyhördhet med affärsmässighet.

Det visas i empirin att allmännyttiga bostadsbolag viktigaste intressenter är hyresgästerna som tidigare nämnts men även kommunen som är ägare av allmännyttiga bostadsbolag.

Gavlegårdarna för dialoger och samarbetar med sina intressenter för att tillsammans ta ett ännu större ansvar för samhället. Sandvikenhus är lyhörda och uppmärksamma i dialoger med intressenter. Genom att offentligt visa CSR-engagemang och vara transparent kan allmännyttiga bostadsbolag bygga upp ett långsiktigt förhållande till samhället.⁸⁸

Gavlegårdarna visar hur de tar socialt ansvarstagande genom att ge ut en årlig CSR-rapport där de specificerar arbetet med sociala ansvarsfrågor. Sandvikenhus har ännu ingen likande rapport men har planer på att utforma en sådan CSR-rapport. Vi menar att Gavlegårdarna är ett av Sveriges största allmännyttiga bostadsbolag och har därmed större påtryckningar utifrån att öppet visa sitt arbete med socialt ansvarstagande. Sandvikenhus har kanske inte samma påtryckningar då de är ett mindre bostadsbolag än Gavlegårdarna.

Konceptet CSR bygger på att företag genom affärsmässiga principer ska ta socialt ansvar och på så sätt skapa konkurrens på marknaden. Kärnan i CSR är ”doing good to do well”⁸⁹, vilket kan fungera hos ett företag som agerar affärsmässigt från grunden. Vår tolkning är att allmännyttiga bostadsbolag har som grundsyfte att ”doing good” och behöver efter den nya lagen även ”to do well” med stärkta krav på ekonomi. Konceptet grundar sig dessutom på att företag och samhälle förenas med varandra istället för att vara separerade⁹⁰. Vår tolkning av det är att allmännyttiga bostadsbolag går från att vara en enhet som verkar tillsammans med kommunen där de tillsammans tillgodoser samhället med bostäder för alla, till att verka som separata enheter. Allmännyttiga bostadsbolag ska efter den nya lagen stå på egna ben och tillhandahålla bostäder styrda utifrån egna förutsättningar.

⁸⁸ Moura-Leite, mfl. 2011, sid. 528-539.

⁸⁹ Ibid. 2011, sid. 528-539.

⁹⁰ Wood, 1991, sid. 691-718.

6.1.2 Ny lag och dess inverkan på kommunal bostadsförsörjning

Den största skillnaden från den gamla lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsbolag och den nya lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag är att de allmännyttiga bostadsbolagen ska drivas affärsmässigt. I och med den nya lagen har de allmännyttiga bostadsbolagen fått en tydligare bild av hur de ska arbeta. De ska ta socialt ansvar, förvalta fastigheter, främja bostadsförsörjning och erbjuda hyresgästerna boendeinflytande⁹¹. Utifrån empirin anser dock Gavlegårdarna att den nya lagen inte slagit igenom och är skriven med tomrum där praxis får avgöra förutsättningarna. De har blivit mer noggranna med deras investeringar och avkastningskrav. Sandvikenhus menar att den nya lagen påverkar främst hyressättningen och boendeinflytandet snarare än deras sociala ansvar. Sandvikenhus ser lagen som ett öppet spelfält där de behöver tolka lagen rätt för att vara konkurrenskraftiga. De har sedan den nya lagen blivit mer tydliga och medvetna om de val de gör.

Utifrån empirin har Gävle kommun ett behov av Gavlegårdarna för att klara bostadsförsörjningskraven. De har ett nära samarbete och löpande kontakt. Gävle kommun menar på att om de finansiella medlen disponeras till bostadsförsörjningen kan det bli så att medlen återgår till Gavlegårdarna. Gävle kommun har ännu ingen plan på hur de finansiella medlen ska disponeras utan resonerar om vad som efterfrågas vid ett specifikt tillfälle. Den nya lagen, utifrån empirin, anser Gävle kommun bidrar till tydligare formuleringar utåt och vid upphandling. Sandviken kommun menar på att de kommer ha ett nära samarbete med Sandvikenhus då de har ett bostadsförsörjningsansvar. Sandviken kommun är beroende av Sandvikenhus för att tillhandahålla bostäder för utsatta grupper i samhället. Dock kan de inte dra nytta av varandra vid nyproduktion, då Sandvikenhus måste drivas affärsmässigt. Sandviken kommun såsom Gävle kommun arbetar med att utforma en plan för hur överskottet från Sandvikenhus ska disponeras. Vi tolkar att efter den nya lagen trädde i kraft behöver kommunerna vara mer tydliga i och kunna klart uttrycka hur de ska arbeta mot de allmännyttiga bostadsbolagen när det gäller gemensam upphandling.

6.1.3 Att balansera socialt ansvar och affärsmässiga principer

Syftet med affärsmässighet för allmännyttiga bostadsbolag enligt lag är att de ska gå med vinst, agera långsiktigt och konkurrera på öppen marknad. Allmännyttiga bostadsbolag ska

⁹¹ Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

bedriva verksamhet enligt affärsmässiga principer med en normal avkastning⁹². Utifrån empirin förklaras att Gavlegårdarna och Sandvikenhus alltid har drivits efter affärsmässiga grunder, där tänket har varit att investeringarna ska vara så lönsamma som möjligt. Gavlegårdarna anser, utifrån empirin, att affärsmässighet innebär att nå en rimlig avkastning med långsiktiga mål och att de ska likställas med den privata sektorn. För Sandvikenhus innebär affärsmässighet att de ska vara så effektiva som möjligt och inte ha lägre avkastning än andra aktörer på bostadsmarknaden samt att de ska konkurrera på lika villkor. I den nya lagen om allmännyttiga bostadsbolag framhålls att de som vilket annat företag i övrigt ska agera affärsmässigt och samtidigt fortfarande ta lika stort samhällsansvar som tidigare. Vår tolkning är att företag som agerat affärsmässigt sedan tidigare inte har samma tryck på sig från samhällets sida att ta socialt ansvar på det sätt som allmännyttiga bostadsbolag har idag. Förväntningarna på Allmännyttiga fastighetsbolag är större eftersom de tagit ansvar sedan tidigare. De privata kan agera utifrån egenintresse och kan välja vilka sociala frågor de vill arbeta med utifrån vad som är bäst för dem och på så sätt kan de skapa konkurrensfördelar som är mest fördelaktiga för dem själva. Allmännyttiga bostadsbolag går från att ta socialt ansvar till att ta socialt ansvar och samtidigt agera affärsmässigt, andra företag går från att agera affärsmässigt till att agera affärsmässigt och samtidigt ta socialt ansvar.

Utifrån empirin påpekar kommunen en skillnad sedan tidigare, då de allmännyttiga bostadsbolagen inte drevs med affärsmässiga principer, att de haft en direktupphandling med Gavlegårdarna när det gäller boendeplanering. Numera ses Gavlegårdarna och Gävle kommun som skilda enheter där den övriga bostadsmarknaden ska kunna konkurrera, vilket kräver att upphandlingen ska vara mer öppen. Det kan skapa ett eventuellt mindre samarbete mellan dem. Den offentliga upphandlingen har dock inte slagit igenom och Gavlegårdarna har i dagsläget en gemensam upphandling med Gävle kommun. Efter den nya lagen arbetar de allmännyttiga bostadsbolagen Gavlegårdarna och Sandvikenhus enligt affärsmässiga principer och varje enskild investering måste vara lönsam. Den nya lagstiftningen innefattar även en hyressättning som ta hänsyn till hyresgästernas värderingar. Utifrån empirin anser Gavlegårdarna att vid investeringar kan en hyreshöjning bli aktuell, då de måste agera affärsmässigt. Sandvikenhus är av samma åsikt och menar att krav på affärsmässigheten kan komma att påverka hyressättningen i framtiden.

⁹² Prop. 2009/10:185.

	I teorin.	I praktiken.
Allmännyttans sociala ansvar.	Allmännyttans sociala ansvar innefattar tre huvudområden; bostadsförsörjning, socialt ansvar och samhällsansvar.	Allmännyttans grundsyfte är att ta socialt ansvarstagande, sett ur ett samhällsperspektiv. Bostadsförsörjningen sköts tillsammans med kommunen. Gavlegårdarna arbetar utifrån ekonomisk, miljömässigt och socialt perspektiv. Sandvikenhus arbetar mot de tre perspektiven.
Ny lag och dess inverkan på kommunal bostadsförsörjning.	Bra då den nya lagen ska verka för en öppen marknad där de privata och allmännyttiga bostadsbolagen konkurrerar på lika villkor.	Otydlig då lagen innehåller vissa tomrum och går att tolka på olika sätt. Eventuellt kan den gemensamma upphandlingen försvinna.
Att balansera socialt ansvar och affärsmässiga principer.	Den nya lagen är bra då den syftar till en bred och långsiktig hållbar lösning med ökad lönsamhet.	Oklart i vad affärsmässiga avkastningskrav innebär, då det inte finns något mått att mäta affärsmässighet på. Varje enskild investering ska vara lönsam, vilket skapar problem för allmännyttan. Det kan innebära att allmännyttan och kommunen inte kan ha lika stort samarbete som innan, samt att en eventuell hyreshöjning kan komma att ske.

Tabell 3. Översiktlig sammanfattning av analysen.

Källa: Egen (2012).

Tabell 3 visar en överblick av analysen för att lätt kunna jämföra teorin med praktiken.

Kapitel 7 – Slutsats och egna reflektioner

I slutsatsen konstateras de resultat vi fått fram under föregående kapitel mer konkret och egna reflektioner kring studien tas upp. Vi nämner även studiens bidrag och ger förslag till fortsatt forskning.

7.1 Slutsats

De slutsatser vi kan dra av vår studie är att allmännyttiga bostadsbolagen tar idag ett stort socialt ansvar gällande bostadsförsörjning, där bostadsbolagen ska tillgodose boende till alla människor i samhället. De ska även främja boendeinflytande till sina hyresgäster, ta ett stort samhällsansvar och ett socialt ansvar utöver sina egna preferenser. Sedan grunden av allmännyttiga bostadsbolag har det funnits en lyhördhet där bolaget arbetar konkret med socialt ansvar. Efter den nya lagen måste allmännyttiga bostadsbolagen integrera lyhördhet med affärsmässighet. Det är oklart om de allmännyttiga bostadsbolagen kommer kunna ta samma sociala ansvar som innan den nya lagen trädde i kraft. Det juridiska ansvaret är oklart då allmännyttiga bostadsbolag ägs av kommunen och om det är kommunen, bostadsbolaget eller dessa tillsammans som tar den produktiva rollen. De allmännyttiga bostadsbolagen måste tänka om i arbetet med socialt ansvarstagande för att kunna ta hänsyn till affärsmässiga principer, framförallt när det gäller nyinvesteringar. Det går att se en skillnad i hur långt de allmännyttiga bostadsbolagen har kommit i sitt arbete med CSR beroende på storleken av bostadsbolaget. Det större allmännyttiga bostadsbolaget är mer transparent utåt när det gäller redovisningen av sitt arbete med CSR. Det mindre bostadsbolaget är dock på god väg att nå upp till den nivå som det större bostadsbolaget idag är på. Då Gavlegårdarna är ett av Sveriges största allmännyttiga bostadsbolag har de större påtryckningar utifrån att öppet visa sitt arbete med socialt ansvarstagande. Sandvikenhus har inte samma påtryckningar då de är ett mindre bostadsbolag än Gavlegårdarna.

Lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag är fortfarande ny för de allmännyttiga bostadsbolagen samt för kommunerna. Det finns fortfarande oklarheter i hur lagen ska tolkas och praxis kommer att påverka hur lagen ska tydas. Någon plan för hur de värdeöverföringar från de allmännyttiga bostadsbolagen till kommunen kommer att disponeras finns inte idag och detta skapar oklarheter, då de finansiella medlen ska användas till bostadsförsörjning i kommunen. Det finns tveksamheter i hur hyrorna kommer se ut i

framtiden då de allmännyttiga bostadsbolagen ska göra investeringar som är lönsamma. Hyrorna kan komma att höjas för att de allmännyttiga bostadsbolagen ska kunna agera affärsmässigt och investera, vilket kan leda till att mindre resursstarka hushåll kan tvingas flytta.

De allmännyttiga bostadsbolagen har tidigare arbetat enligt affärsmässiga grunder och investeringarna skulle vara så lönsamma som möjligt. Efter den nya lagen arbetar de enligt affärsmässiga principer och varje enskild investering måste ge en rimlig avkastning. Skillnaden i arbetssättet blir därför inte alltför stort då de arbetat enligt affärsmässiga grunder men gällande nyinvesteringar finns en del skillnader då de inte kan samarbeta med kommunen på samma sätt som tidigare. Kalkylerna för en investering måste vara mer noggranna och tydligare för att kunna avgöra investeringens avkastning. Det finns ännu inget mått på hur affärsmässighet ska mätas, vilket skapar oklarheter om hur lagen ska tolkas.

Kommunen kommer ha ansvar för bostadsförsörjningen vilket innebär att de allmännyttiga bostadsbolagen är viktiga för kommunen. De kommer att behövas ett samarbete mellan dem för att kunna tillgodose samhällets behov. En skillnad från tidigare är att de inte kan dra nytta av varandra på samma sätt, då de inte kan utföra gemensamma investeringar som innan lagen trädde i kraft. Kommunerna måste efter den nya lagen vara mer tydliga och kunna uttrycka klart hur de ska arbeta mot de allmännyttiga bostadsbolagen när det gäller gemensam upphandling. Det kommer inte bli lätt att tillgodose samhällets behov då de inte kan samarbeta vid investeringar. De allmännyttiga bostadsbolagen och kommunen går från att vara en enhet som verkar tillsammans där de tillgodoser samhället med bostäder för alla, till att verka som separata enheter. Det är fortfarande oklart om det kommer bli offentlig upphandling eller inte när det gäller nyinvesteringar. Dock finns det en marknad som uppmuntrar till en offentlig upphandling.

Det vi kan konstatera är att det finns en allvarlig baksida kring den nya lagen då det uppkommer oklarheter kring hur lagen ska tolkas och hanteras. I och med att lagen är öppen för egna tolkningar kan det bli så att de allmännyttiga bostadsbolagen arbetar på olika sätt. En lag är till för att följas enhetligt av alla människor. Den nya lagen har ännu inte uppnått detta stadium, vilket kan leda till att de allmännyttiga bostadsbolagen går från att arbeta enhetligt utifrån den gamla lagen till att arbeta utefter egna tolkningar.

7.2 Egna reflektioner

Vi anser att socialt ansvarstagande har grund i allmännyttiga bostadsbolag då syftet var och är än idag att tillgodose alla grupper i samhället genom att ta socialt ansvar. I propositionen beskrivs privata företag som grunden till socialt ansvarstagande då de agerar affärsmässigt och tar socialt ansvar⁹³. Problemet är att privata företag inte tar lika stort socialt ansvar som allmännyttan, därför anser vi att privata företags sociala ansvar förenas med affärsmässighet. Vi menar att det är allmännyttan som är grunden för socialt ansvarstagande då de tar så stort ansvar som de gör. Vi anser att även att allmännyttan är en del av grunden till konceptet CSR, då allmännyttan inte ser till sitt egenintresse utan arbetar utifrån ett samhällsperspektiv. I teorin anser vi att CSR först och främst riktar sig till företag som både agerar utifrån affärsmässiga principer och egenintresse. Detta gör det lättare för privata företag att arbeta med CSR. Allmännyttiga bostadsbolag har mer omfattande socialt ansvar och det kan bli svårare för dem att till exempel utföra stadsförnyelser då de måste få en lönsam avkastning. Gavlegårdarnas nyproduktion Fullriggaren anser vi är ett bra exempel på en investering som inte är affärsmässig för bostadsbolaget men som är bra för kommunen. Fastigheten Fullriggaren var inte i sig lönsam för Gavlegårdarna men mycket lönsam för Gävle kommun, då Fullriggaren har blivit ett nytt landmärke för Gävle som stad. Fullriggaren byggdes innan den nya lagen trädde i kraft och idag hade en sådan investering inte kunnats utföras.

Lagstiftningen säger inte vad affärsmässighet innebär vilket leder till oklarheter om hur affärsmässighet ska tolkas. Det finns även inget sätt att mäta affärsmässighet vilket gör det ännu svårare för bostadsbolagen att avgöra vad som är affärsmässigt och inte. För att få definitionen av affärsmässiga principer mer tydligt vore det bra med ett mått att utgå från, för att kunna avgöra vad som är affärsmässigt och inte. Ett problem vi anser med att bostadsbolagen måste drivas affärsmässigt är att de måste vara noggranna i varje investering de gör och bostadsbolagen kan inte göra en investering som inte är lönsam. Detta kan leda till att bostadsbolagen inte kan uppfylla det ekonomiska ansvaret, enligt Carroll, vilket innebär att de ska producera bostäder efter samhällets behov⁹⁴. Vi anser att det blir ännu svårare för bostadsbolagen att uppfylla samhällets bostadsbehov då de och kommunen inte längre kan samarbeta på samma sätt som innan den nya lagen trädde i kraft. Det juridiska ansvaret, enligt Carroll, inom CSR nämndes inte så mycket av bostadsbolagen, vi anser att detta kan bero på

⁹³ Prop. 2009/10:185.

⁹⁴ Carroll, 1979, sid. 497-505.

att det är ingrott i allt de gör⁹⁵. Både bostadsbolagen och samhället är medvetna om att lagen ska följas, vilket gör att de inte behöver visa det utåt på samma sätt som de andra perspektiven inom CSR. Då varje investering hos bostadsbolagen måste vara lönsam kan det leda till hyreshöjningar, i värsta fall fördubblade hyror. Lagstiftningen säger att vid en hyressättning ska hänsyn tas till hyresgästernas värderingar. I och med den nya lagen anser vi att detta kan leda till problem då bostadsbolagen måste drivas affärsmässigt. För att en investering ska bli lönsam måste hyrorna höjas, vilket i sin tur kan leda till att de mindre resursstarka hushållen inte kan bo kvar. Kommunerna har ingen plan på hur värdeöverföringen ska disponeras ut, det kommunen vet idag är att de finansiella medlen ska användas till bostadssocialt arbete. Eftersom det är en stor del i den nya lagen anser vi att de borde arbeta fram ett förslag inom en snar framtid.

Allmännyttiga bostadsbolag arbetar generellt mycket med socialt ansvarstagande och har mycket att visa utåt. I och med den nya lagen anser vi att arbetet kan komma att stannas upp ett tag då de inte riktigt vet hur den nya lagen ska tillämpas. För bostadsbolagen blir det mycket att ha kontroll över då de behöver göra nyinvesteringar men samtidigt hålla nere hyrorna. Allmännyttan bli mer självständig och ska investera utifrån sina förutsättningar istället för att vara integrerad med kommunen. De allmännyttiga bostadsbolagen har en bredare kunskap vad gäller samhället och dess omgivning då de har en ständig dialog med kommunen. Detta ger en fördel för allmännyttiga bostadsbolag när det gäller socialt ansvarstagande och sociala lyhörheten. Vi ser att det finns en skillnad mellan Gavlegårdarna och Sandvikenhus när det gäller socialt ansvarstagande då storleken på bostadsbolagen skiljer sig åt. Det större bostadsbolaget har mer resurser till att utveckla sitt arbete med CSR och därför anser vi att Gavlegårdarna har kommit längre med att visa sitt arbete med CSR utåt.

Vi anser att en eventuell offentlig upphandling är bra, då det skapar konkurrens på marknaden. Vi tror att det främst blir aktuellt när det gäller trygghetsboende och likande boende, då det ger en säker inkomstkälla för företaget som anlitas. Vi tror inte att det är många privata företag som väljer att ta ansvar för kommunens bostadsförsörjning av socialt utsatta grupper i samhället. De privata bostadsföretagen väljer nog inte att ta den risken då det finns en stor marknad där det efterfrågas hyresbostäder. Även om det skulle tillkomma en tvingande regel om spridning av kommunens sociala ansvar till både allmännyttiga

⁹⁵ Carroll, 1979, sid. 497-505.

bostadsbolag och privata bostadsbolag, tror vi inte att det kommer att fungera i verkligheten. Då de privata bostadsbolagen strävar efter vinstmaximering och väljer sina hyresgäster med omsorg. Ska det ske en spridning gällande bostadsförsörjningen mellan de allmännyttiga bostadsbolagen och de privata bostadsbolagen tror vi att kommunen kan tvingas investera i egna lägenheter. Kommunens bostadsförsörjningsansvar kommer finnas kvar och därför kommer allmännyttiga bostadsbolag att behövas.

Eftersom den nya lagen tolkas på olika sätt kan det bli så att de allmännyttiga bostadsbolagen även tolkar CSR på olika sätt. På grund av att lagen går att tolka på olika sätt kan det ifrågasättas om det går att utveckla en praxis som gäller för alla allmännyttiga bostadsbolag då de har olika förutsättningar och behov. Det som gör det svårt är att allmännyttiga bostadsbolag har olika ekonomiska förutsättningar, behov av renovering och olika stort socialt ansvarstagande såsom bostadsförsörjning.

7.3 Studiens bidrag

Studien bidrar till att få en förståelse för hur allmännyttiga bostadsbolag arbetar med socialt ansvarstagande och hur arbetet påverkas av den nya lagen. Den bidrar till att lyfta problematiken mellan allmännyttiga bostadsbolags sociala ansvar och affärsmässiga principer. Studien bidrar även till att få en förståelse för att kommunen och de allmännyttiga bostadsbolagen har ett stort samarbete när det gäller kommunens samhällsansvar. Den bidrar även till att koppla konceptet CSR till allmännyttiga bostadsbolag för att kunna ge en förståelse för hur de förhåller sig till varandra.

7.4 Fortsatt Forskning

En intressant fortsatt forskning är att studera hur den nya lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag påverkar de allmännyttiga bostadsbolagens verksamheter efter ett par år. Då lagen troligtvis är mer implementerad i verksamheterna kan det vara lättare att se eventuella skillnader i arbetet med socialt ansvarstagande. En annan fortsatt forskning som kan vara intressant är att titta på vad affärsmässigt avkastningskrav för de allmännyttiga bostadsbolagen egentligen innebär och utveckla ett sätt att mäta det på.

Kapitel 8 – Källförteckning

Tryckta källor

Borglund, Tommy, De Geer, Hans & Hallvarsson, Mats (2008). *Värdeskapande CSR: hur företag tar socialt ansvar*. 1. uppl. Stockholm: Norstedts akademiska förlag.

Bryman, Alan & Bell, Emma (2005). *Företagsekonomiska forskningsmetoder*. 1. uppl. Malmö: Liber ekonomi.

Eriksson, Lars Torsten & Weidersheim-Paul, Finn (2011). *Att utreda forska och rapportera*. 9. uppl. Malmö: Liber.

Grafström, Maria, Göthberg, Pauline & Windell, Karolina (2008). *CSR: företagsansvar i förändring*. 1. uppl. Malmö: Liber

Merriam, Sharan B. (1994). *Fallstudien som forskningsmetod*. Lund: Studentlitteratur.

Vetenskapliga artiklar

Carroll, Archie B. (1979) A Three-Dimensional Conceptual Model of Corporate Performance. *The Academy of Management Review*, Vol. 4, No. 4, s. 497-505.

Carroll Archie B., Shabana Kareem M. (2010) The Business Case for Corporate Social Responsibility: A Review of Concepts, Research and Practice. *International Journal of Management Reviews*, Volume 12, Issue 1, s. 85–105.

Clarkson, Max B. E. (1995) A Stakeholder Framework for Analyzing and Evaluating Corporate Social Performance. *The Academy of Management Review*, Vol. 20, No. 1, s. 92-117.

Davis, Keith. (1973) The case for and against business assumption of social responsibilities. *The Academy of Management Journal*, Vol. 16, No. 2, s. 312-322.

Freeman, Edward R. (1999) Divergent Stakeholder Theory. *The Academy of Management Review*, Vol. 24, No. 2, s. 233-236

Fitch, Gordon H. (1976) Achieving Corporate Social Responsibility. *The Academy of Management Review*, Vol. 1, No. 1, s. 38-46.

Magnusson, L., Turner, B. (2006) Municipal Housing Companies in Sweden – Social by Default. *Housing, Theory and Society*, Volume 25, Issue 4, s. 275-296.

Moura-Leite, Rosamaria C., Padgett, Robert C. (2011) Historical background of corporate social responsibility. *Social Responsibility Journal*, Vol. 7 Iss: 4, s.528-539.

Waddock, Sandra A., Graves, Samuel B. (1997) The Corporate Social Performance-Financial Performance Link. *Strategic Management Journal*, Volume 18, Issue 4, s. 303–319.

Wartick, Steven L., Cochran Philip L. (1985) The Evolution of the Corporate Social Performance Model. *The Academy of Management Review*, Vol. 10, No. 4, s. 758-769.

Wood, Donna J. (1991) Corporate Social Performance Revisited. *The Academy of Management Review*, Vol. 16, No. 4, s. 691-718.

Rapporter

AB Gavlegårdarna (2010) *CSR-rapport*.

AB Gavlegårdarna (2010) *Årsredovisning*.

Boverket (2011) *De allmännyttiga bostadsbolagens utveckling och roll på bostadsmarknaden*.

Boverket (2008) *Nyttan med Allmännyttan Utvecklingen av de allmännyttiga bostadsbolagens roll och ansvar*.

Hedman, Eva (2008) *Den kommunala allmännyttans historia – Särtryck av underlag till utredningen om allmännyttans villkor*.

Lind, Hans, Lundström, Stellan (2011) *Hur ett affärsmässigt bostadsbolag agerar.*

SABO (2011) *Hur ett affärsmässigt bostadsbolag agerar – En kommentar från SABO.*

Internetkällor

<http://www.boverket.se/Boende/Kommunernas-bostadsforsorjning/Allmannyttan/> 2012-04-17
11:42

<http://www.gavle.se/Kommunpolitik/Kommunensorganisation/Forvaltningar/Kommunledning/gskontoret/> 2012-05-06 12:35

<http://www.gavle.se/Kommun--politik/Kommunensorganisation/Forvaltningar/Samhallsbyggnad-Gavle/> 2012-05-06 12:35

http://www.sandviken.se/kommunpolitik/forvaltningar/kommunstyrelseforvaltningen/tekniska_kontoret.4.1756456108c8ba6122800030991.html 2012-05-06 12:39

<http://www.sandviken.se/kommunpolitik/forvaltningar/kommunstyrelseforvaltningen.4.195dd5bf960ef47f87fff3195.html> 2012-05-06 12:37

<http://www.sandvikenhus.se/download/18.41bfe4411358b0eee5f800015306/Aff%C3%A4rsplan+SHAB+2012.pdf> 2012-04-04 14:22

<http://www.sandvikenhus.se/download/18.6e1f1a9a12ee3c0f1c7800026145/%C3%85rsredovisning+2010+webb.pdf> 2012-04-04 14:45

<http://www.sandvikenhus.se/omsandvikenhus.4.3f5909f211566260e7580004869.html> 2012-04-04 14:01

<http://www.sandvikenhus.se/omsandvikenhus/affarsideochvision.4.3f5909f211566260e75800011307.html> 2012-04-04 14:30

<http://www.sandvikenhus.se/omsandvikenhus/organisation.4.3f5909f211566260e75800011362.html> 2012-04-04 14:50

Lagförordningar

Lag (2002:102) om allmännyttiga bostadsbolag.

Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

Prop. 2009/10:185.

Muntliga källor

Blomgren, Ulrica, Fastighetsstrateg Gävle kommun. Intervju 2012-05-04.

Egerfält, Ulf, finanschef AB Gavlegårdarna. Intervju 2012-04-11.

Holmberg, Åsa, Miljösamordnare Sandvikenhus AB. Intervju 2012-04-27.

Skoglund, Patrick, VD Sandvikenhus AB. Intervju 2012-04-27.

Ågren, Erika, Teknisk chef Sandviken kommun. Intervju 2012-04-27.

Bilaga 1. Intervjuguide med AB Gavlegårdarna

Namn: Ulf Egerfält.

Titel: Finanschef.

Intervjudatum: 2012-04-11.

Socialt ansvarstagande

- Hur såg ert arbete med socialt ansvarstagande ut innan den nya lagen trädde i kraft?
- Hur arbetar ni med socialt ansvar?
- Vilka sociala ansvarsfrågor engagerar ni er i?
- Vad vill ni uppnå med ert sociala engagemang?
- Vilka effekter förväntar ni er av ert sociala arbete?
- Hur ska ni gå till väga för att uppnå era mål?
- Har ni utvecklat någon policy eller standard för socialt ansvarstagande?
- Hur redovisar ni ert sociala arbete?

Synen på Lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag

- Hur ser ni på affärsmässighet, vad innebär det för er?
- Hur har lagförändringen påverkat arbetet med socialt ansvarstagande?
- Vilka risker ser ni med lagförändringen?

Bilaga 2. Intervjuguide med Sandvikenhus AB

Namn: Patrick Skoglund.

Titel: VD.

Intervjudatum: 2012-04-27.

Namn: Åsa Holmberg.

Titel: Miljösamordnare.

Intervjudatum: 2012-04-27.

Socialt ansvarstagande

- Hur såg ert arbete med socialt ansvarstagande ut innan den nya lagen trädde i kraft?
- Hur arbetar ni med socialt ansvar?
- Vilka sociala ansvarsfrågor engagerar ni er i?
- Vad vill ni uppnå med ert sociala engagemang?
- Vilka effekter förväntar ni er av ert sociala arbete?
- Hur ska ni gå till väga för att uppnå era mål?
- Har ni utvecklat någon policy eller standard för socialt ansvarstagande?
- Hur redovisar ni ert sociala arbete?

Synen på Lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag

- Hur ser ni på affärsmässighet, vad innebär det för er?
- Hur har lagförändringen påverkat arbetet med socialt ansvarstagande?
- Vilka risker ser ni med lagförändringen?

Bilaga 3. Intervjuguide Gävle kommun

Namn: Ulrica Blomgren.

Titel: Fastighetsstrateg.

Intervjudatum: 2012-05-04.

Kommunens bostadsförsörjningsansvar

- Hur ser ert samhällsansvar ut gällande bostadsförsörjningen?
- Kommer ni att ha fortsatt ansvar för bostadsförsörjningen?
- Har ni någon strategi för hur ni ska gå tillväga gällande bostadsförsörjningen?

Synen på Lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag

- Hur ser ert samarbete med Gavlegårdarna ut (gällande bostadsförsörjningen) efter den nya lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag?
- Finns det skillnader eller arbetar ni på samma sätt som tidigare, innan lagen trädde i kraft?
- Finns det någon plan för hur Gavlegårdarnas överskott ska disponeras ut gällande ert samhällsansvar?

Bilaga 4. Intervjuguide Sandviken kommun

Namn: Erika Ågren.

Titel: Teknisk chef.

Intervjudatum: 2012-04-27.

Kommunens bostadsförsörjningsansvar

- Hur ser ert samhällsansvar ut gällande bostadsförsörjningen?
- Kommer ni att ha fortsatt ansvar för bostadsförsörjningen?
- Har ni någon strategi för hur ni ska gå tillväga gällande bostadsförsörjningen?

Synen på Lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag

- Hur ser ert samarbete med Sandvikenhus ut (gällande bostadsförsörjningen) efter den nya lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag?
- Finns det skillnader eller arbetar ni på samma sätt som tidigare, innan lagen trädde i kraft?
- Finns det någon plan för hur Sandvikenhus överskott ska disponeras ut gällande ert samhällsansvar?