



CHALMERS



När ekonomin bromsar underhållet

Ekonomiskt handlingsutrymme, prioriteringar och sociala värden i en fallstudie av Landala

Kandidatarbete inom kandidatprogrammet Affärsutveckling och
Entreprenörskap inom samhällsbyggnadsteknik

OSKAR BERGENDAHL

ANTON JOHANSSON

INSTITUTIONEN FÖR ARKITEKTUR OCH SAMHÄLLSBYGGNAD

CHALMERS TEKNISKA HÖGSKOLA

Göteborg, Sverige 2026

www.chalmers.se

KANDIDATARBETE ACEX17

När ekonomin bromsar underhållet

Ekonomiskt handlingsutrymme, prioriteringar och sociala värden i en fallstudie av Landala

OSKAR BERGENDAHL

ANTON JOHANSSON



CHALMERS

Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik

Chalmers Tekniska Högskola

Göteborg 2026

När ekonomin bromsar underhållet

Ekonomiskt handlingsutrymme, prioriteringar och sociala värden i en fallstudie av Landala

OSKAR BERGENDAHL

ANTON JOHANSSON

© OSKAR BERGENDAHL & ANTON JOHANSSON, 2026

Examinator: Daniella Troje

Handledare: Daniella Troje

Kandidatarbete 2026

Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik

Chalmers tekniska högskola, 2026

SE-412 96 Göteborg

Telefon: 031-772 10 00

Omslagsbild: Framtagen med hjälp av AI. Illustrerar Landalas bebyggelse.

Samtliga figurer i rapporten är, om inte annat anges, framtagna och skapade av författarna.

Skriven i Times New Roman

Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnad

Göteborg 2026

När ekonomin bromsar underhållet

Ekonomiskt handlingsutrymme, prioriteringar och sociala värden i en fallstudie av Landala
*Kandidatarbete inom kandidatprogrammet Affärsutveckling och Entreprenörskap inom
samhällsbyggnadsteknik*

OSKAR BERGENDAHL

ANTON JOHANSSON

Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik
Avdelningen för Construction Management & Engineering
Chalmers tekniska högskola

SAMMANFATTNING

Bostadsförvaltning spelar en central roll för den fysiska och sociala kvaliteten i människors vardag. När ekonomiska förutsättningar försämras begränsas möjligheterna till ett långsiktigt och förebyggande underhållsarbete med betydelse för boendemiljöns sociala värden. Denna studie undersöker hur diskrepansen mellan hyres- och kostnadsutvecklingen har påverkat fastighetsägares ekonomiska handlingsutrymme, hur detta format underhållsprioriteringar samt hur dessa prioriteringar påverkar sociala värden i boendemiljön.

Studien tillämpar en fallstudieansats, avgränsat till Landala i Göteborg som är ett miljonprogramsområde med gynnsamma geografiska och sociala förutsättningar. Genom en kombination av semistrukturerade intervjuer med fastighetsägare och polismyndighet samt schabloniserad ekonomisk analys, undersöks sambanden mellan ekonomiska ramar, prioriteringslogik och sociala värden.

Resultaten visar att taxebundna driftskostnader ökat med cirka 40,9 procent mellan 2016 och 2025, medan hyresutvecklingen under samma period ökat med cirka 25,1 procent. Detta gap om cirka 15,8 procentenheter har tvingat fram en förskjutning från förebyggande mot reaktiv förvaltning, där underhållet fungerar som förvaltningens enda flexibla utgiftspost. Studien visar vidare att ekonomisk press kan påverka boendemiljöns sociala värden på skilda sätt. Trygghet har till följd av samhällsutvecklingen kommit att betraktas som en icke-förhandlingsbar kostnad och skyddas från besparingar, medan trivselrelaterade åtgärder tenderar att skjutas upp till förmån för tekniska och strukturella prioriteringar. Områdesattraktiviteten riskerar i sin tur att försämrats som en utkomst av denna utveckling. Landalas centrala läge fungerar som en

dämpande faktor som fördröjer de konsekvenser som teorin annars förutsäger, men eliminerar inte de långsiktiga riskerna.

Studiens huvudsakliga slutsats är att utmaningarna med eftersatt underhåll och förändrade förutsättningar för sociala värden i boendemiljön bottnar i strukturella villkor kopplade till hyressättning och taxebundna kostnader. Att dessa mönster återfinns även i ett av Göteborgs mest attraktiva och socialt stabila områden indikerar att problematiken inte är knuten till svaga marknader eller socioekonomisk utsatthet, utan berör en bredare del av det svenska hyresbeståndet.

Nyckelord: Fastighetsförvaltning, ekonomiskt handlingsutrymme, underhållsprioritering, sociala värden, miljonprogrammet, bruksvärdesystemet, Broken Window Theory, Herzbergs tvåfaktorteori.

When Economics Constrain Maintenance

Economic capacity, Prioritization and Social Values in a Case Study of Landala

Bachelor's Thesis within the Bachelor's Programme Business Development and Entrepreneurship in Civil Engineering

OSKAR BERGENDAHL

ANTON JOHANSSON

Department of Architecture and Civil Engineering

Division of Construction Management & Engineering

Chalmers University of Technology

ABSTRACT

Housing management plays a central role in the physical and social quality of people's everyday lives. When economic conditions deteriorate, the capacity for long-term and preventive maintenance work, with significance for the social values of the residential environment, becomes increasingly constrained. This study examines how the discrepancy between rent development and cost development has affected property owners' economic capacity, how this has shaped maintenance priorities, and how these priorities affect social values in the residential environment.

The study's applies a case study approach, delimited to Landala in Gothenburg, a Million Programme area with favorable geographical and social conditions. Through a combination of semi-structured interviews with property owners and the police authority, alongside a standardized economic analysis, the relationship between economic frameworks, prioritization logic and social values is examined.

The results show that tax-bound operating costs increased by about 40,9 percent between 2016 and 2025, while rent development during the same period increased by about 25,1 percent. This gap of approximately 15,8 percentage points has forced a shift from preventive to reactive management, in which maintenance functions as the only flexible expenditure item. The study further shows that economic pressure affects the social values of the residential environment in different ways. Safety has, as a result of broader societal developments, come to be regarded as a non-negotiable cost and is protected from cutbacks, while comfort-related measures tend to be deferred in favor of technical and structural priorities. Perceived area attractiveness risks

deteriorating as a consequence of this development. Landala's central location functions as a dampening factor that delays the consequences otherwise predicted by theory, but does not eliminate the long-term risks.

The study principal conclusion is that the challenges of deferred maintenance and changing conditions for social values in the residential environment are rooted in structural conditions linked to the utility value rent system and tax-bound costs. That these patterns are found even in one of Gothenburg's most attractive and socially stable areas indicates that the issue is not tied to weak markets or socioeconomic vulnerability but concerns a considerably broader part of the Swedish rental housing stock.

Keywords: Housing management, economic capacity, maintenance prioritization, social values, the Million Programme, the utility value rent system, Broken Window Theory, Herzberg's Two-Factor Theory

FÖRORD

Detta kandidatarbete omfattar 15 högskolepoäng och har genomförts under vintern och våren 2026 på halvfart under 20 veckor. Arbetet markerar avslutningen på vår utbildning till Teknologie kandidatexamen vid Chalmers tekniska högskola, inom programmet Affärsutveckling och entreprenörskap (AE).

Vi vill rikta ett stort tack till vår handledare tillika examinator Daniella Troje för hennes stora engagemang, stöd och värdefulla vägledning genom projektets samtliga faser.

Vi vill även tacka Rickard Ljunggren, VD för Fastighetsägarna GFR, för hans engagemang och värdefulla stöd under arbetets gång. Vi vill även rikta ett varmt tack till samtliga respondenter som generöst delat med sig av sin tid, kunskap och erfarenhet. Utan er öppenhet och välkomnande inställning hade studien inte varit möjlig att genomföra.

Avslutningsvis vill vi även tacka våra opponenter Nils Matteusson och Albert Lindman för konstruktiv återkoppling och ett gott samarbete.

Stort tack.

Oskar Bergendahl & Anton Johansson, Göteborg juni 2026

Innehållsförteckning

1. INTRODUKTION	1
1.1 BAKGRUND	1
1.2 SYFTE OCH FORSKNINGSPRÅGOR	3
1.3 AVGRÄNSNINGAR	3
1.3.1 Geografisk avgränsning.....	3
1.3.2 Ekonomisk avgränsning.....	4
1.3.3 Social avgränsning	5
1.4 FALLKONTEXT: LANDALA.....	6
2. TEORETISK REFERENSRAM.....	7
2.1 EKONOMISKT HANDLINGSUTRYMME I FASTIGHETSFÖRVALTNING	7
2.2 PRIORITERINGSLOGIK UNDER EKONOMISK RESTRIKTION	8
2.3 SOCIALA VÄRDEN I BOENDEMILJÖN	9
2.3.1 Trygghet.....	9
2.3.2 Trivsel.....	10
2.3.3 Områdesattraktivitet	11
2.4 HERZBERGS TVÅFAKTORSTEORI: HYGIEN- OCH MOTIVATIONSFAKTORER	12
2.5 BROKEN WINDOW THEORY	13
2.6 TEORETISK SAMMANFATTNING	14
3. METOD OCH GENOMFÖRANDE.....	15
3.1 FORSKNINGSDSIGN OCH ANSATS.....	15
3.2 OPERATIONALISERING AV FORSKNINGSPRÅGORNA	16
3.2.1 Operationalisering av forskningsfråga A.....	16
3.2.2 Operationalisering av forskningsfråga B.....	17
3.3 DATAINSAMLING – EKONOMISK ANALYS.....	18
3.3.1 Tidsperiod.....	18
3.3.2 Datakällor	18
3.3.3 Schabloniserad analys och jämförelsemetod	18
3.4 DATAINSAMLING – INTERVJUER	19
3.4.1 Urval av respondenter.....	19
3.4.2 Intervjustruktur och teman	20
3.5 ANALYSMETOD	20
3.6 TILLFÖRLITLIGHET, FORSKNINGSETIK OCH BEGRÄNSNINGAR	22
3.6.1 Trovärdighet och överförbarhet.....	22
3.6.2 Forskningsetiska överväganden	22

3.6.3	<i>Metodologiska begränsningar</i>	22
3.7	ANVÄNDNING AV ARTIFICIELL INTELLIGENS	23
4.	RESULTAT	24
4.1	EKONOMISKT HANDLINGSUTRYMME	24
4.1.1	<i>Hyres- och kostnadsutveckling över tid</i>	24
4.1.2	<i>Ekonomiskt gap och förändrat handlingsutrymme</i>	27
4.1.3	<i>Sammanfattning av ekonomiska resultat</i>	29
4.2	PRIORITERINGSLOGIK OCH SOCIALA VÄRDEN	30
4.2.1	<i>Förvaltningsprinciper och prioriteringshierarki</i>	30
4.2.2	<i>Förändrad logik: Mot ökad affärsmässighet och reaktivitet</i>	31
4.2.3	<i>Sociala värden i prioriteringslogiken</i>	32
4.2.4	<i>Skillnader mellan ägarformer</i>	37
4.2.5	<i>Sammanfattning av prioriteringslogik och sociala värden</i>	38
5.	DISKUSSION	40
5.1	STRUKTURELLA HINDER OCH PRIORITERINGSLOGIK	40
5.1.1	<i>Teoretisk utveckling</i>	41
5.2	KONSEKVENSER FÖR BOENDEMILJÖN: TRYGGHET VS. TRIVSEL	44
5.3	KONTEXTENS BETYDELSE: LANDALA SOM A-LÄGE.....	46
5.4	PRAKTISKA OCH TEORETISKA IMPLIKATIONER	48
5.5	METODREFLEKTION OCH STUDIENS BEGRÄNSNINGAR	50
6.	SLUTSATS	53
6.1	SVAR PÅ FORSKNINGSFRÅGA A	53
6.2	SVAR PÅ FORSKNINGSFRÅGA B	54
6.3	ÖVERGRIPANDE SLUTREFLEKTION.....	55
6.4	FÖRSLAG PÅ FRAMTIDA FORSKNING	55
	REFERENSER	57
	TEMATISK ANALYSMALL	I
	APPENDIX	III

1. Introduktion

Bostadsförvaltning spelar en central roll för både den fysiska och sociala kvaliteten i människors vardagsmiljöer. Det handlar inte enbart om teknisk drift och ekonomisk optimering, utan i hög grad om att skapa och upprätthålla bostadsmiljöer som främjar trygghet, trivsel och långsiktig stabilitet. Fastighetsförvaltningens sociala ambitioner måste dock balanseras mot ekonomiska realiteter, där ekonomiska ramar direkt påverkar vilka investeringar och underhållsåtgärder som är möjliga att genomföra.

När de ekonomiska förutsättningarna stramas åt begränsas handlingsutrymmet för ett långsiktigt och förebyggande underhållsarbete. Fastighetsägare tvingas då till prioriteringar, vilket i förlängningen riskerar att påverka den fysiska boendemiljön. Sådana prioriteringar genererar inte bara tekniska eller ekonomiska konsekvenser utan riskerar även att påverka de sociala värden och funktioner som ligger bakom hur bostadsområden både upplevs och fungerar.

Att förstå hur ekonomiska villkor omsätts i förvaltningsstrategier och hur dessa i sin tur påverkar boendemiljöns sociala kvaliteter är därför en central fråga för en hållbar samhällsutveckling.

1.1 Bakgrund

I svensk kontext blir denna ekonomiska och förvaltningsmässiga problematik särskilt tydlig i det bostadsbestånd som uppfördes under miljonprogrammet mellan 1965 och 1974 (Boverket, 2025a). Dessa fastigheter utgör idag en omfattande del av landets hyresbestånd och befinner sig i en fas där många byggnadsdelar och tekniska system närmar sig slutet av sina tekniska livslängder. Detta har skapat ett omfattande och ackumulerat underhållsbehov som ställer stora krav på resurser och långsiktig planering inom fastighetsförvaltningen.

Samtidigt har relationen mellan ökande drift- och underhållskostnader och reglerade hyresnivåer blivit en alltmer central fråga inom fastighetsförvaltningen. Det svenska bruksvärdessystemet innebär att hyror fastställs genom kollektiva förhandlingar baserade på lägenheternas bruksvärde, snarare än utifrån produktions-, drift- och förvaltningskostnader (Boverket, 2014). När drift- och underhållskostnader ökar snabbare än hyresintäkterna riskerar lönsamheten i fastighetsförvaltningen att försämrans (Fastighetsägarna, u.å.a). Tidigare

forskning indikerar att sådana förutsättningar riskerar att leda till uppskjutet underhåll och en mer reaktiv snarare än en förebyggande underhållsstrategi (Muyingo, 2017).

Underhållsbeslut är emellertid inte enbart tekniska eller ekonomiska frågor, utan påverkar även boendemiljöns sociala kvaliteter. Tidigare forskning visar att underhåll av bland annat lås, belysning och gemensamma ytor uppfattas som betydelsefullt för boendes upplevelse av trygghet, kvalitet och trivsel i bostadsmiljön (van Mossel & Jansen, 2010). Forskning visar även att den visuella kvaliteten på fasader och utemiljöer påverkar boendetillfredsställelse, platsidentitet och upplevelser av områdets attraktivitet (Emami & Sadeghlou, 2020). När underhållsåtgärder kontinuerligt skjuts upp riskerar därför den fysiska boendemiljön att successivt försämrans, vilket kan försämma bostadens funktion som en stabil och fungerande boendemiljö för de boende (Kadıoğlu & Kellecioğlu, 2024).

Trots att tidigare forskning har behandlat såväl hyressystemets ekonomiska ramar som underhållets betydelse för boendemiljön, har dessa områden i stor utsträckning studerats som separata fenomen. Forskning om bostadsmarknadens ekonomiska villkor har främst analyserat hur institutionella villkor, hyresreglering och fastighetsägares ekonomiska incitament påverkar förvaltning och renovering av hyresbostäder (Lind et al., 2016; Muyingo, 2017). Samtidigt har forskning om boendemiljön främst undersökt hur fysisk utformning, underhåll och förvaltning påverkar hyresgästers upplevelser av boendekvalitet och bostadsnöjdhet (Emami & Sadeghlou, 2020; van Mossel & Jansen, 2010). Det finns därför ett behov av att bättre förstå hur ekonomiska förutsättningar omsätts i konkreta underhållsprioriteringar och hur dessa i sin tur påverkar boendemiljöns upplevda och sociala kvaliteter såsom trygghet, trivsel och upplevd områdesattraktivitet.

Detta blir särskilt relevant att studera i relation till miljonprogrammets bestånd, eftersom dessa områden inte utgör en homogen kategori utan präglas av varierande geografiska och socioekonomiska förutsättningar. Området Landala i Göteborg erbjuder i detta avseende ett särskilt intressant fall genom sin centrala lokalisering och sina avvikande områdesförutsättningar i relation till många andra miljonprogramsområden. Att studera Landala möjliggör därmed en analys av hur ekonomiska villkor och hyressättningssystemets ramar omsätts i förvaltningens dagliga prioriteringar, i ett miljonprogramsområde med relativt gynnsamma geografiska och socioekonomiska förutsättningar. Detta skapar möjlighet att undersöka hur underhålls- och förvaltningsfrågor formas av institutionella och ekonomiska villkor även i en kontext där social utsatthet inte utgör den primära förklaringsfaktorn.

1.2 Syfte och forskningsfrågor

Syftet med studien är att analysera hur utvecklingen av hyres- och kostnadsnivåer påverkar fastighetsägares ekonomiska handlingsutrymme, samt hur detta i sin tur formar underhållsprioriteringar. Vidare avser studien att undersöka hur dessa prioriteringar korrelerar med sociala värden i boendemiljön.

För att besvara studiens syfte har följande forskningsfrågor formulerats:

- A. Hur har utvecklingen av hyres- och kostnadsnivåer under det senaste decenniet påverkat fastighetsägares ekonomiska handlingsutrymme, och hur har detta tagit sig uttryck i underhållsprioriteringar i ett centralt miljonprogramsområde i Göteborg?
- B. Hur uppfattar fastighetsägare att prioriteringar i underhållet, under ekonomiskt begränsade förutsättningar, påverkar sociala värden såsom trygghet, trivsel och upplevd områdesattraktivitet?

1.3 Avgränsningar

För att möjliggöra en djupgående analys av de samband som formulerats i studiens syfte och frågeställningar, har ett antal avgränsningar gjorts. Dessa avgränsningar syftar till att renodla undersökningen och säkerställa att studiens resultat är väl förankrade i den valda kontexten. Avgränsningarna presenteras nedan utifrån geografiska, ekonomiska och sociala perspektiv.

1.3.1 Geografisk avgränsning

Studien avgränsas geografiskt till ett specifikt delområde i stadsdelen Landala, vilket illustreras av Figur 1. Det valda området innefattar flerbostadsbebyggelsen kring Landalabergen och ramar in av Föreningsgatan i norr, Kapellplatsen och Aschebergsgatan i öst, Holtermansgatan i söder samt angränsande park- och bergsområden i väst.



Figur 1: Karta över Landala med angivna gränsdragningar för studien. Författarnas egen bearbetning.

Denna geografiska avgränsning syftar till att ringa in en sammanhållen bebyggelsestruktur där merparten av bebyggelsen är uppförd under miljonprogramseran, under 1960- och 1970-tal. Inom detta avgränsade område finns flera fastighetsägare representerade. Detta möjliggör en analys av ekonomiskt handlingsutrymme och prioriteringslogik mellan olika aktörer, trots att de verkar inom en gemensam strukturell kontext och likartade förutsättningar.

1.3.2 Ekonomisk avgränsning

Den ekonomiska analysen i studien avgränsas till att undersöka förändringar i fastighetsägares ekonomiska handlingsutrymme, vilket här definieras som det strukturella förhållandet mellan hyresintäkter och ett urval av centrala drifts- och underhållskostnader. Analysen genomförs som en schabloniserad jämförelse över en tioårsperiod för att belysa övergripande, långsiktiga trender snarare än enskilda bokföringsresultat.

De kostnadsposter som inkluderas i undersökningen utgörs av den generella utvecklingen för hyror samt för fjärrvärme, avfallshantering och VA. Dessa poster har valts ut eftersom de utgör centrala och återkommande utgiftsposter som kan följas genom etablerade kostnadsindex över tid. Fokus ligger på den relativa utvecklingen mellan intäkter och dessa utvalda kostnadsposter snarare än att fastställa absoluta eller marknadsmässigt korrekta hyresnivåer. Studien avgränsas därför från att ge praktiska rekommendationer kring faktiska hyresjusteringar. De framskrivningar som presenteras är av teoretisk karaktär och syftar till att illustrera det strukturella gapet mellan parametrarna snarare än att fungera som faktiska ekonomiska prognoser. Detta motiveras av att den faktiska hyressättningen styrs av en mängd variabler bortom de rena driftskostnader, såsom lägenhetens standard, geografiska läge och förhandlingsmässiga prioriteringar (Boverket, 2014).

Studien avgränsas även tydligt från att analysera fullständig bolagsekonomisk lönsamhet. Faktorer som finansieringsstruktur, räntenivåer, direktavkastning eller avkastning på eget kapital lämnas helt utanför undersökningen. Analysen syftar inte heller till att fastställa enskilda fastigheters eller ägares faktiska utfall, utan är illustrativ och fokuserar på det ekonomiska handlingsutrymmet inom den givna kontexten. Den analys som genomförs under studien är således schabloniserad och illustrativ, baserad på utvalda kostnadsposter.

1.3.3 Social avgränsning

Den sociala dimensionen av studien avgränsas till att undersöka hur underhållsprioriteringar relaterar till tre centrala kvaliteter i boendemiljön: trygghet, trivsel och upplevd områdesattraktivitet. Avgränsningen utgår från antagandet att förändringar i ekonomiskt handlingsutrymme kan påverka dessa kvaliteter på olika sätt. Studien fokuserar på hur dessa sociala värden påverkas genom fastighetsförvaltningens fysiska åtgärder och prioriteringar.

I studien operationaliseras de sociala kvaliteterna utifrån följande parametrar:

- Trygghet: Avser fastighetsägares beskrivning av säkerhet i boendemiljön. Begreppet relaterar i denna studie till den fysiska miljöns skick, exempelvis fungerande belysning, säkra entréer, robusta låssystem, öppna siktninjer samt åtgärdandet av trasiga detaljer eller skadegörelse som kan signalera bristande kontroll.
- Trivsel: Avser den upplevda kvaliteten i boendemiljön och relaterar i denna studie till hur fastighetsägare beskriver skick, renlighet, funktionalitet och den estetiska kvaliteten i utemiljöer, fasader och gemensamma ytor.

- Upplevd områdesattraktivitet: Avser fastighetsägares uppfattning om områdets övergripande attraktivitet, med hänsyn till faktorer såsom läge, serviceutbud, områdets rykte och dess generella status.

Eftersom studien avgränsas till att undersöka fastighetsförvaltningens och relevanta aktörers prioriteringslogik analyseras dessa kvaliteter utifrån ett förvaltningsperspektiv. Studien avser därmed inte att mäta hyresgästers individuella upplevelser, utan fokuserar på hur trygghet, trivsel och områdesattraktivitet förstås, operationaliseras och prioriteras inom den vardagliga förvaltningen.

1.4 Fallkontext: Landala

För att besvara studiens syfte och frågeställningar används stadsdelen Landala i Göteborg som fallstudie. Genom att tillämpa en fallstudiemetodik möjliggörs en mer detaljerad analys av hur den teoretiska prioriteringslogiken uppenbaras i en konkret förvaltningsmiljö. Landala karaktäriseras av sitt centrala läge, ett så kallat A-läge, med omedelbar närhet till stadskärnan, utbildningsinstitutioner och ett omfattande serviceutbud. Området domineras av flerbostadshus uppförda under miljonprogramstiden, främst under 1960- och 1970-talen (Fastighetskontoret, 2012). Bebyggelsestrukturen är tät och präglas av lamellhus och punkthus i varierande skala.

Landala utgör i denna studie inte enbart en geografisk ram, utan exemplifierar studiens empiriska fenomen. Området kombinerar miljonprogrammets specifika förvaltningsmässiga utmaningar och uppnådda tekniska livslängder med ett eftertraktat läge och stabil social struktur. Detta gör Landala till en unik kontext för att undersöka hur ekonomiska villkor och prioriteringslogik formeras, i en miljö där social utsatthet inte utgör en primär förklaringsvariabel för eventuella brister i underhåll.

Området rymmer dessutom en variation av ägarformer där både allmännyttiga och privata fastighetsägare är representerade. Denna blandning av aktörer inom samma geografiska kontext möjliggör en jämförande analys av hur förvaltningsstrategier kan variera, trots likartade strukturella förutsättningar. Genom att fokusera specifikt på de fastigheter som uppfördes under 1960- och 1970-talet, skapas förutsättningar för att analysera hur ekonomiska ramar samspelar med strategier för underhåll och upprätthållandet av sociala värden inom en enhetlig teknisk och tidsmässig ram.

2. Teoretisk referensram

Detta kapitel presenterar de teoretiska perspektiv och begrepp som utgör studiens analytiska fundament. Syftet är att etablera ett ramverk genom vilket studiens empiriska material, bestående av den schabloniserade ekonomiska analysen och de kvalitativa intervjuerna, kan tolkas och förstås i relation till varandra. Genom att definiera ramarna för ekonomiskt handlingsutrymme, prioriteringslogik och sociala värden skapas förutsättningar för att analysera hur strukturella förutsättningar omsätts i förvaltningspraktik.

2.1 Ekonomiskt handlingsutrymme i fastighetsförvaltning

Fastighetsförvaltning kan förstås som den verksamhet genom vilken byggnader tas om hand och utvecklas genom bland annat drift, teknisk förvaltning och andra åtgärder som syftar till att upprätthålla deras funktion och långsiktiga kvalitet (Fastighetsägarna, u.å.b). Inom denna verksamhet utgör underhållet en central komponent, men dess genomförande styrs i förvaltningspraktiken av ett komplext samspel mellan tekniska behov och ekonomiska ramar. Enligt Muyingo (2017) formars underhållsbeslut i hög grad av fastighetsägares organisatoriska prioriteringar, där valet av optimal tidpunkt för åtgärder styrs av krav på ekonomisk avkastning, snarare än enbart tekniska bedömningar.

Dessa beslutsprocesser är tätt sammankopplade med bostadssektorns ekonomiska strukturer. En central aspekt av hyresrättens ekonomi är att fastighetsägarens intäkter i huvudsak utgörs av hyresintäkter, där hyresnivåer formars genom ett samspel mellan det kollektiva förhandlingssystemet och bruksvärdesprincipen, alltså att hyran skall vara skälig och inte vara påtagligt högre än hyran för en likvärdig lägenhet (Boverket, 2014). Eftersom hyresnivåerna fastställs genom inom ramen för dessa institutionella processer snarare än genom direkta marknadsprissättning sker anpassningar över tid genom förhandlingar, vilket kan innebära en viss tröghet i intäktsutvecklingen och begränsade möjligheter att snabbt kompensera för förändrade kostnader. Enligt Fastighetsägarna, (u.å.a) har branschen under senare tid präglats av en negativ lönsamhetstrend, där lönsamheten i form av driftnettot hos privata bostadsbolag i genomsnitt minskat med cirka 25 procent sedan 2016, i en kontext av stigande kostnader.

När drifts- och taxekostnader ökar utan motsvarande intäktsökningar uppstår en obalans som framtvingar en resursomfördelning. Under sådana förhållanden kan löpande underhåll att systematiskt underordnas andra mer kapitalintensiva investeringar, vilket enligt Kadioğlu &

Kellecioğlu (2024) riskerar att resultera i en växande underhållsskuld och en materiell erosion av byggnadsbeståndet. Underhållsbeslut kan därmed förstås som resultatet av kontinuerliga avvägningar mellan kortsiktiga ekonomiska restriktioner och långsiktiga mål kopplade till fastigheters faktiska och upplevda värde.

I denna studie används begreppet ekonomiskt handlingsutrymme för att operationalisera dessa förutsättningar. Begreppet definieras här som den faktiska kapacitet fastighetsägare har att prioritera och genomföra underhållsåtgärder, givet förhållandet mellan fastighetens intjäningsförmåga och kostnadsökningarna inom drift och förvaltning.

2.2 Prioriteringslogik under ekonomisk restriktion

När det ekonomiska handlingsutrymmet begränsas transformeras prioriteringar från att vara en administrativ rutin till att bli en centralt strategisk process i fastighetsförvaltningen. Underhållsbehov uppstår kontinuerligt, men när resurserna är ändliga tvingas fastighetsägare till systematiska avvägningar mellan omedelbara åtgärder och långsiktig ekonomisk hållbarhet (Muyingo 2017). Underhållsbeslut kan i denna studie därmed förstås som resultatet av spänningen mellan kortsiktiga ekonomiska restriktioner och målet att upprätthålla byggnadens tekniska och sociala standard över tid.

I praktiken innebär begränsade resurser ofta en förskjutning från förebyggande och tidsberoende underhållsstrategier mot en mer reaktiv och tillståndsbaserad logik. Muyingo (2017) framhåller att medan vissa aktörer, främst inom allmännyttan, baserar sina åtgärder på långsiktiga och tidsbaserade planer, så tenderar ekonomisk press och vinstmaximering att leda till en mer reaktiv logik. I dessa fall styr kontinuerliga inspektioner och akuta behov timingen av insatserna snarare än förutbestämda intervall. Åtgärder som rör byggnaders rent fundamentala funktion, säkerhet eller tekniska system, det som brukar benämnas som ”nödvändigt underhåll”, prioriteras ofta högst för att undvika mer akuta haverier. Samtidigt tenderar åtgärder som bidrar till estetiska värden eller boendemiljöns generella kvalitet att skjutas upp eller stå tillbaka för mer direkt värdeskapande investeringar.

Denna företeelse beskrivs av Kadioğlu & Kellecioğlu (2024) som en process där löpande underhåll systematiskt underordnas mer aggressiva renoveringsstrategier. Denna logik drivs av standardhöjande åtgärder som skiljer sig från reguljärt underhåll och möjliggör omedelbara och betydande intäktsökningar. När underhållsåtgärder kontinuerligt senareläggs till följd av

ekonomiska prioriteringar skapas en ”underhållsskuld”. Denna skuld kan över tid leda till en såväl materiell som social erosion av bostadsbeståndet, där förvaltningen präglas av en selektiv prioriteringslogik som enbart adresserar de mest kritiska bristerna. Denna logik utgör en väsentlig utgångspunkt för att analysera i vilken utsträckning Landalas fastighetsägare navigerar mellan ekonomiska krav och ansvaret för kvaliteter i boendemiljön.

2.3 Sociala värden i boendemiljön

Boendemiljöns kvalitet är inte enbart beroende av byggnaders tekniska status eller funktionella prestanda, utan definieras även i hög grad av hur miljön faktiskt upplevs av dess invånare. Inom forskning kopplat till bostäder och stadsutveckling används begreppet sociala värden för att fånga och operationalisera subjektiva upplevelser av livsmiljön, där aspekter som platsidentitet och de boendes vardagliga relation till området står i centrum (Gustavsson & Elander, 2016).

Dessa värden är djupt integrerade i utformningen av den byggda miljön och hur den förvaltas över tid. Underhåll av fastighetsbestånd är i detta sammanhang en kritisk faktor eftersom det fysiska skicket på gemensamma utrymmen och tekniska installationer direkt korrelerar med boendes upplevelser av sin miljö. van Mossel & Jansen (2010) visar att underhåll av säkerhetsaspekter, som dörrar och lås, samt det visuella underhållet av exteriör, är grundläggande för hur hyresgäster värderar förvaltningens kvalitet. Att bortse från underhåll riskerar därav att resultera i en materiell erosion av bostadsbeståndet, vilket enligt Kadioğlu & Kellecioğlu (2024) snabbt översätts till en negativ social påverkan i form av minskad livskvalitet och en upplevelse av boendemiljön som osäker eller bortprioriterad.

I denna studie betraktas sociala värden som tätt sammankopplade med fastighetsförvaltningens prioriteringslogik. För att analysera hur underhållsbeslut påverkar boendemiljön och därmed de sociala värdena, behandlas tre centrala dimensioner av begreppet: trygghet, trivsel och upplevd områdesattraktivitet. Dessa begrepp definieras och preciseras i följande underavsnitt.

2.3.1 Trygghet

Trygghet utgör en central dimension av sociala värden i boendemiljön. Begreppet definieras i denna studie som de boendes subjektiva upplevelse av kontroll och säkerhet i sin vardagliga omgivning. Enligt Boverket (2025b) kan trygghet förstås som en känsla som uppstår när en individ tolkar den fysiska miljöns utformning genom att kombinera sinnesintryck med tidigare erfarenheter och föreställningar om risker. Eftersom studien inte bygger på primärdata från

boende avgränsas analysen till fastighetsägares och förvaltares perspektiv på de fysiska åtgärder som antas bidra till trygghetsskapande miljöer såsom skalskydd, belysning och entréer.

Mot denna bakgrund blir den fysiska miljöns skick central för analysen. Faktorer såsom välfungerande belysning och god genomsikt i gemensamma utrymmen utgör viktiga förutsättningar för att stärka trygghetskänslan. van Mossel och Jansen (2010) betonar att underhåll av säkerhetsrelaterade komponenter, som låsanordningar på dörrar och fönster, tillhör de faktorer som hyresgäster värderar högst för boendets kvalitet och trygghet. För att operationalisera detta i studien används fastighetsbolagens beskrivningar av trygghetsskapande åtgärder som en indikation på hur förvaltningens prioriteringar tar sig uttryck i boendemiljön.

I fastighetsförvaltningens praktik fungerar det fysiska underhållet som en central aspekt för omsorg och ordning. Ceccato et al. (2019) beskriver hur synliga tecken på fysisk förslumning, exempelvis skräpiga miljöer, vandalisering eller bristfälligt underhåll, kan utlösa känslan av att kontroll saknas i ett område. Dessa miljömässiga indikatorer kan generera oro och rädsla för brott, även i situationer där den faktiska brottsnivån är låg.

När underhållsstrategier bortprioriteras och en materiell erosion tillåts fortgå riskerar miljön därmed att signalera en bristande förvaltningsmässig kontroll. En visuell och funktionell försämring av denna omfattning kan enligt Kadioğlu & Kellecioğlu (2024) leda till att boendemiljön uppfattas som både osäker och bortprioriterad. Detta är en konsekvens av att underhåll systematiskt underordnas ekonomiska strategier, något som i sin tur eroderar de sociala värdena över tid. Trygghet förstås därmed som ett socialt värde som formas i korsningen mellan fastighetens faktiska tekniska skick och förvaltningens förmåga att genom underhåll markera ansvarstagande och närvaro.

2.3.2 Trivsel

Där trygghet primärt fokuserar på frånvaron av risk, adresserar trivsel de positiva kvaliteter i boendemiljön som genererar vardaglig komfort och estetiskt välbefinnande. Begreppet omfattar hur boende upplever den funktionella och visuella kvaliteten i såväl det egna hemmet som i närområdet. Enligt van Mossel och Jansen (2010) grundar sig hyresgästernas nöjdhet i förvaltningens förmåga att underhålla entréer, exteriörer och gemensamma ytor eftersom dessa miljöer utgör den mest synliga bekräftelsen på fastighetens skick.

Den fysiska miljöns skick fungerar därmed som en förutsättning, både för trivselns upprätthållande och främjande. Faktorer kopplade till byggnaders underhåll, så som exempelvis underhåll av exteriöra byggnadsdelar och rengöring av gemensamma utrymmen, kan påverka hyresgästers upplevelse av sin boendemiljö och deras övergripande nöjdhet (van Mossel och Jansen, 2010). I en förvaltningskontext där resurserna är begränsade påverkar ekonomiska och organisatoriska faktorer omfattningen av underhållsåtgärder och fastighetsägare kan i vissa fall välja att skjuta upp eller begränsa underhållsinsatser av kostnadsskäl (Muyingo, 2017).

När den praktiska förvaltningen styrs av denna prioriteringslogik, riskerar de kvaliteter som skapar vardaglig trivsel att systematiskt falla undan för mer tekniska eller ekonomiska mål. Enligt Kadioğlu och Kellecioğlu (2024) medför detta en devalvering av boendemiljön där den materiella standarden i vardagen sjunker, vilket i sin tur riskerar att urholka de boendes upplevelse av trivsel och känsla av tillhörighet. Trivsel förstås därmed som ett socialt värde som inte enbart handlar om estetik, utan är en indikator på förvaltningens vilja och förmåga att upprätthålla levnadsstandardens kvalitet över tid.

2.3.3 Områdesattraktivitet

Områdesattraktivitet är ett flerdimensionellt begrepp som formas av såväl fysiska som sociala och individuella faktorer. I forskningslitteraturen förstås begreppet i nära relation till *residential satisfaction*, vilket avser boendes övergripande upplevelse av sin boendemiljö. Faktorer som geografiskt läge, tillgänglighet och närhet till serviceutbud utgör här de fundamentala och strukturella indikatorerna för denna samlade bedömning (Emami & Sadeghlou, 2020). Givet Landalas förutsättningar som ett utpräglat A-läge bidrar dessa strukturella faktorer till en stark grundläggande attraktivitet.

Enligt Gustavsson och Elander (2016) påverkas attraktiviteten även av platsidentiteten, det vill säga de emotionella och symboliska band som de boende över tid utvecklar gentemot området. Dessa band formas i hög grad av hur området rent fysiskt förvaltas och underhålls.

Forskning visar att den fysiska boendemiljön utgör grunden för ett områdes sociala kontext. Enligt Bramley och Power (2009) är såväl den urbana formen som fysiska strukturen direkt kopplade till sociala utfall, där tätbebyggda områden ofta förknippas med bland annat områdesmissnöje. Detta ställer höga krav på att utemiljöer och gemensamma ytor utformas för att underlätta och uppmanar till vardagliga möten. Enligt Emami och Sadeghlou (2020) utgör inbjudande och välskötta ytor en viktig social infrastruktur som skapar den sociala kontext som

krävs för att grannar kan interagera med varandra. Det är genom denna fysiskt grundade interaktion som platsidentiteten förankras, vilket gör den löpande förvaltningen till en avgörande länk för att bibehålla områdets sociala sammanhållning över tid.

I denna kontext är det löpande underhållet av kritisk betydelse. Emami och Sadeghlou (2020) identifierar underhåll och förvaltning som en av de mest centrala faktorerna för hyresgästens boendetillfredsställelse. Underhållets betydelse sträcker sig dock bortom att enbart tillgodose behovet av en fungerande bostad. Enligt van Mossel och Jansen (2010) har den visuella och funktionella kvaliteten på yttre byggnadskomponenter en direkt koppling till sociala problem och grannskapets livskraft. Deras studie visar att ett strategiskt och fungerande underhållsarbete motverkar denna typ av sociala utmaningar.

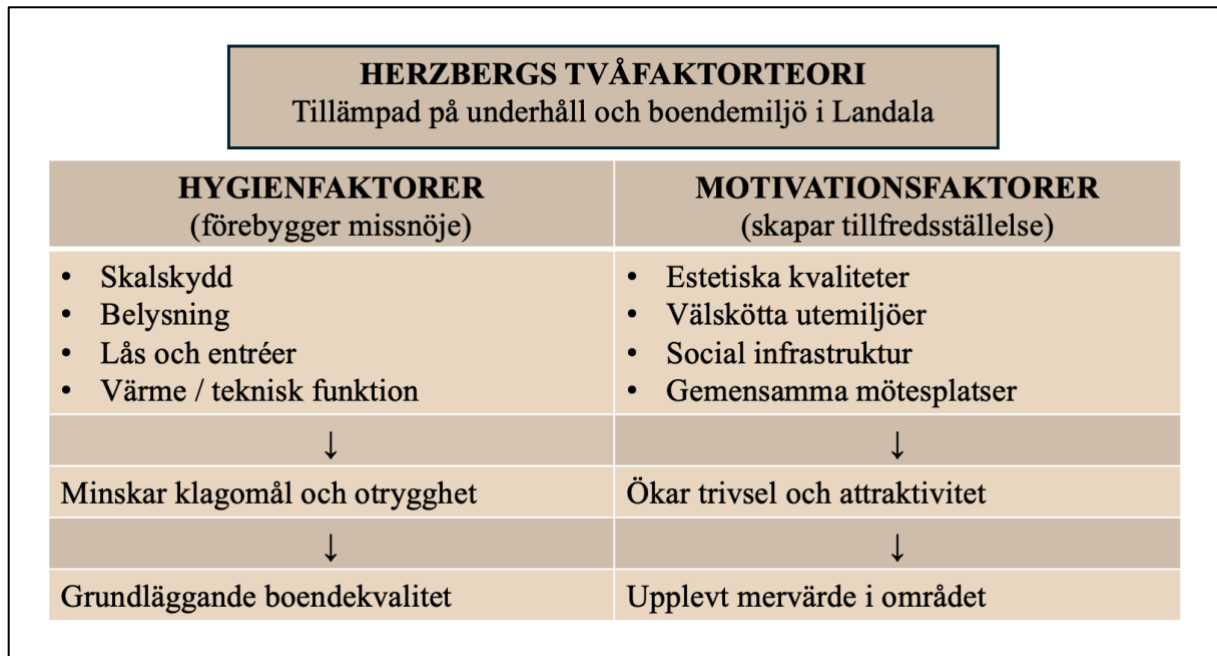
När underhållsbeslut fattas utifrån en snäv ekonomisk prioriteringslogik riskerar de faktorer som upprätthåller områdets attraktivitet att systematiskt nedvärderas till förmån för kortsiktiga besparingar. Enligt Kadioğlu och Kellecioğlu (2024) leder en sådan materiell erosion till att platsens status försämras, något som i förlängningen påverkar såväl platsens rykte som de boendes stolthet över sin boendemiljö. Områdesattraktivitet förstås därmed som ett socialt värde som formas i spänningen mellan fastighetsägares ekonomiska handlingsutrymme och deras förmåga att genom ett långsiktigt och högkvalitativt underhåll upprätthålla området som en välskött och hållbar livsmiljö.

2.4 Herzbergs tvåfaktorteori: Hygien- och motivationsfaktorer

För att förstå hur olika typer av underhållsåtgärder kan påverka boendemiljön tillämpas Herzbergs tvåfaktorteori (Herzberg et al., 1959) som ett analytiskt ramverk. Teorin skiljer mellan hygienfaktorer, vilka förebygger missnöje, och motivationsfaktorer, vilka bidrar med ökad tillfredsställelse. I denna studie används teorin som ett analytiskt verktyg för att förstå de olika faktorkategorierna enligt följande:

- *Hygienfaktorer*: Grundläggande förutsättningar såsom fungerande skalskydd, värme och teknisk funktion måste vara uppfyllda för att förhindra missnöje. Att dessa fungerar skapar i sig inte nödvändigtvis ökad trivsel, men om de brister genererar det omedelbara klagomål och otrygghet.

- *Motivationsfaktorer*: Insatser som skapar ett upplevt mervärde såsom estetiska kvaliteter, välskötta utemiljöer och social infrastruktur. I denna studies tillämpning av teorin förstås dessa faktorer som bidragande till ökad trivsel och områdesattraktivitet.



Figur 2: Författarnas egen illustration av Herzbergs tvåfaktorteori tillämpad på fastighetsförvaltning, där hygienfaktorer förstås som grundläggande underhållsåtgärder som förebygger missnöje, medan motivationsfaktorer representerar insatser som bidrar till ökad trivsel och områdesattraktivitet.

2.5 Broken Window Theory

Teorin har sin grund i hur ett trasigt fönster riskerar att mynna ut i en negativ spiral för ett område karakteriserat av fysiskt förfall och social oordning. Teorin introducerades av kriminologerna George L. Kelling och James Q. Wilson (1982) och har sedan dess blivit ett erkänt begrepp inom såväl kriminologi som stadsutveckling och fastighetsförvaltning. Enligt teorin är den fysiska miljön associerad med människors beteende och upplevelser, där byggnaders synliga brister leder till att boendes och förbipasserandes trygghet och trivsel sjunker.

I denna studie används teorin för att förstå förväntade utfall av eftersatt underhåll eller bortprioriterade åtgärder, och hur den fysiska miljös standard samspelar med områdets geografiska och marknadsmässiga kontext.

2.6 Teoretisk sammanfattning

Den teoretiska referensramen fokuserar på sambandet mellan ekonomiska förutsättningar inom fastighetsförvaltning och boendemiljöns sociala kvaliteter. Genom att kombinera begreppen ekonomiskt handlingsutrymme och prioriteringslogik med teorier om trygghet, trivsel och områdesattraktivitet skapas ett analytiskt ramverk för att tolka studiens empiriska material.

När fastighetsägares ekonomiska handlingsutrymme begränsas av att drift- och förvaltningskostnaderna ökar i snabbare takt än hyresintäkterna, justeras underhållsbesluten till mer strategiska val. Teorin indikerar att en sådan ekonomisk press förskjuter förvaltningslogiken mot en mer reaktiv inriktning, där akuta tekniska behov och fastigheternas skalskydd prioriteras framför långsiktiga och värdeskapande insatser.

För att systematiskt analysera hur dessa prioriteringar formar boendemiljön så tillämpas Herzbergs tvåfaktorteori. Underhållsåtgärder som rör grundläggande funktioner, skalskydd och belysning betraktas som hygienfaktorer. Dessa är viktiga för att upprätthålla den basala boendekvaliteten och motverka otrygghet, men skapar inte nödvändigtvis ett mervärde. Insatser som rör estetik, utemiljöer och gemensamma ytor kategoriseras som motivationsfaktorer. Dessa är avgörande för den vardagliga trivseln och områdesattraktiviteten. Vidare så kompletteras ramverket med Broken Window Theory för att analysera hur synliga tecken på eftersatt underhåll kan korrelera med studiens utvalda sociala värden i området.

Studiens analytiska utgångspunkt är att ekonomiskt handlingsutrymme kan påverka hur olika typer av underhåll prioriteras i fastighetsförvaltningens praktik. Det samlade teoretiska ramverket används för att undersöka hur dessa prioriteringar hanteras i vardagen samt hur Landalas särskilda karaktär som ett eftertraktat A-läge kan påverka, fördröja eller modifiera de sociala konsekvenser som teorierna indikerar.

3. Metod och genomförande

Detta kapitel redogör för och motiverar de metodologiska val som ligger till grund för studien. Syftet är att tydliggöra hur forskningsfrågorna har besvarats genom att i detalj beskriva studiens design, genomförande och analysförfarande.

3.1 Forskningsdesign och ansats

Studien har en fallstudieansats som avgränsas geografiskt till ett utvalt område av Landala i Göteborg vars bebyggelse uppfördes under miljonprogramsåren. Syftet med en fallstudie är enligt Denscombe (2017) att belysa det generella genom att titta på det specifika.

Utmaningar relaterade till eftersatt underhåll eller sociala värden i miljonprogramsområden studeras ofta i en kontext av socioekonomiskt utsatta förortsområden där problematiken frekvent tillskrivs lokala marknadsförutsättningar. Genom att i stället undersöka ett miljonprogramsområde i ett utpräglat A-läge ställs förvaltningsfrågan på sin spets. Om strukturella ekonomiska villkor tvingar fram en reaktiv prioriteringslogik även i ett av Göteborgs mest attraktiva lägen, indikerar det att utmaningen inte behöver vara knuten till en avsides eller svag marknad.

Studiens behov av att förstå samspelet mellan ekonomiska strukturer och bevarandet av sociala värden föranleder beslutet om en kvalitativ ansats med analytiska inslag. Ansatsen motiveras av forskningsfrågornas dubbla fokus, där studien ämnar belysa både fastighetsägarnas ekonomiska handlingsutrymme och deras egna uppfattningar om hur underhållsprioriteringar påverkar boendemiljöns sociala värden. Undersökningen följer sekventiell logik där en inledande kartläggning av ekonomiska data lägger grunden för en djupgående intervjustudie. Designen syftar till att följa orsakskedjan i tre övergripande steg:

1. Ekonomisk kontextualisering: Genom en schabloniserad analys av kostnads- och intäktsutvecklingen etableras en objektiv förståelse för det ekonomiska handlingsutrymmet. Denna kartläggning fungerar som en nödvändig kontextuell bakgrundsbeskrivning snarare än en kvantitativ analys.
2. Prioriteringslogik: Utfallet utgör sedermera de ekonomiska ramar som ligger till grund för semistrukturerade intervjuer. Syftet är att undersöka hur fastighetsägare agerar, navigerar och fattar prioriteringsbeslut inom det uppmätta handlingsutrymmet.

3. Social analys: Slutligen analyseras de interna prioriteringslogikerna för att se hur boendemiljön påverkas i praktiken utifrån trygghet, trivsel och områdesattraktivitet.

Således är denna sekventiella forskningsdesign central för studien. Genom att kvalitativt analysera såväl ekonomiska nyckeltal som intervjudata skapas förutsättningar för att överbrygga gapet mellan marknadens finansiella strukturer och dess inverkan på den upplevda boendemiljön.

3.2 Operationalisering av forskningsfrågorna

Syftet med operationaliseringen är att bygga en bro mellan studiens teoretiska ramverk och genomförandet av denna fallstudie i Landala. Ekonomiskt handlingsutrymme och sociala värden är mångtydiga begrepp, och för att det ska vara möjligt att studera dessa i verklig kontext behöver forskningsfrågorna brytas ner till konkreta och undersökbara indikatorer. Nedbrytningen säkerställer att den deskriptiva ekonomiska kartläggningen fångar de yttre ekonomiska förutsättningarna, medan de semistrukturerade intervjuerna fångar fastighetsägarnas faktiska prioriteringslogik inom dessa ramar. Nedan redogörs för hur respektive forskningsfråga har operationaliserats.

3.2.1 Operationalisering av forskningsfråga A

Den första forskningsfrågan behandlar hur diskrepansen mellan hyres- och kostnadsutvecklingen påverkar fastighetsägares möjligheter att genomföra nödvändigt underhåll. För att kunna undersöka detta operationaliseras begreppet ekonomiskt handlingsutrymme i två steg enligt nedan.

1. En deskriptiv jämförelse mellan respektive kategoris utveckling över en tioårsperiod (2016 – 2025). Det ekonomiska handlingsutrymmet definieras här som den relativa förändringen mellan intäkter och utgifter. Detta undersöks konkret genom att ställa den procentuella hyresutvecklingen i relation till den sammanslagna utvecklingen av centrala taxebundna kostnader under samma period.
2. Vidare så integreras dessa siffror i den kvalitativa datainsamlingen där förändringen i det ekonomiska handlingsutrymmet fungerar som utgångspunkt för intervjuerna. För att operationalisera detta i intervjuguiden ställs frågor kring hur fastighetsägarna själva upplever förändringen i sitt handlingsutrymme över tid. Samt huruvida detta rent praktiskt kan ha tvingat dem att justera sina prioriteringar gällande underhåll.

3.2.2 Operationalisering av forskningsfråga B

Den andra forskningsfrågan knyter an till vilka konsekvenser begränsade underhållsinsatser får för sociala värden i boendemiljön. Även i detta fall syftar det till att bygga en bro mellan de teoretiska begreppen (trygghet, trivsel och områdesattraktivitet) och fastighetsägarnas dagliga förvaltningsbeslut och strategiska resonemang.

Till att börja med konkretiseras prioriteringslogiken genom att studera fastighetsägarnas agerande när resurserna blir mer begränsade. Detta görs genom att ställa frågor kopplat till beslutsprocessen med fokus på de åtgärder som genomförs direkt, samt vilka åtgärder som tenderar att hamna längre ner på prioriteringslistan. Vidare undersöks även huruvida det har skett en förskjutning i vad som prioriteras idag jämfört med tio år sedan, i syfte att knyta an till den ekonomiska kartläggningen.

För att underlätta kopplingen till Herzbergs tvåfaktorteori har intervjuguiden utformats så att den fångar upp skillnaderna mellan åtgärder rörande grundläggande trygghet och teknik (hygienfaktorer) samt estetiska trivselinsatser (motivationsfaktorer). Modellen fungerar därmed som ett stöd för att systematiskt kunna förstå fastighetsägarnas avvägningar.

Studien intar således en öppen ansats gällande de sociala värdena, i stället för att på förhand definiera exakt vilka fysiska åtgärder som påverkar boendemiljön. I intervjuerna innebär detta frågor om hur fastighetsägare operativt arbetar med såväl trygghet som trivsel.

Avslutningsvis undersöks begreppet områdesattraktivitet genom att sättas i relation till det strategiska urvalet av fall. I praktiken innebär detta att låta fastighetsägarna reflektera över hur Landalas attraktiva läge påverkar deras resonemang kring investeringar i boendemiljön och de sociala värdena.

Genom denna nedbrytning av forskningsfrågan skapas förutsättningar för att analysera hur fastighetsägarnas ekonomiska beslut relaterar till möjligheten att både upprätthålla och förbättra boendemiljöns sociala värden.

3.3 Datainsamling – Ekonomisk analys

Datainsamlingens första fas utgörs av en ekonomisk kartläggning med målet att fastställa hur yttre ekonomiska faktorerna har förändrats över tid. Nedan redovisas vad som föranleder studiens beslut om vad som ska inkluderas respektive exkluderas.

3.3.1 Tidsperiod

Studien utgår från en tioårsperiod från 2016 till och med 2025. Detta val av tidshorisont är strategiskt motiverat eftersom det ger studien möjlighet att fånga olika konjunkturcykler och trender. Tidsspannet omfattar såväl perioder med väldigt låg inflation och därtill högkonjunktur, som den senaste tiden kraftiga inflationsökning följt av lågkonjunktur.

3.3.2 Datakällor

För att bibehålla studiens tillförlitlighet och objektivitet bygger detta kvantitativa inslag på officiell statistik och branschdata. Därav kommer data relaterat till hyresutvecklingen att hämtas ifrån Statistikmyndigheten ”SCB” för att ge en representativ bild av hur intäktssidan har utvecklats över tid.

Vidare kommer uppgifter om taxebundna kostnader att hämtas från Nils Holgersson-gruppen (2025a; 2025b; 2025c) och redovisas för att i sin tur framföra bilden av utgiftssidan. Denna rapport är en vedertagen branschstandard för att jämföra både avgifter och taxor mellan olika år och kommuner.

3.3.3 Schabloniserad analys och jämförelsemetod

Den ekonomiska kartläggningen bygger på en schabloniserad modell som utgår från en teoretisk typfastighet i Landala. Denna metod har valts för att bland annat kringgå felkällor och hinder som uppstår till följd av bolagens redovisningsprinciper och affärssekretess. Syftet med modellen är således inte att undersöka specifika aktörers faktiska bokslut, utan att objektivt undersöka hur utvecklingen av taxebundna kostnader förhåller sig till hyresutvecklingen.

Syftet med schablonen är att isolera de direkta och strukturella kostnadsposterna kopplade till fastigheternas drift för att ha möjligheten att tydligt visualisera utvecklingen av intäkter och utgifter. Rent tekniskt genomförs analysen genom att indexera hyreshöjningarna och utgifterna

med 2016 som basår för att tydliggöra hur den underliggande marginalen för ekonomiskt handlingsutrymme har förändrats över det studerade decenniet.

3.4 Datainsamling – Intervjuer

Studiens kvalitativa fas kopplat till datainsamlingen utgörs av semistrukturerade intervjuer med nyckelpersoner med operativ insyn i Landalas förvaltning och sociala boendemiljö. Syftet med intervjuerna var att fördjupa förståelsen för hur den faktiska ekonomiska utvecklingen rent praktiskt har påverkat fastighetsägarnas beslut och bakomliggande prioriteringar, samt hur dessa beslut i sin tur påverkar de sociala värdena i området.

3.4.1 Urval av respondenter

Urvalet av intervjupersoner baserades på ett strategiskt, subjektivt urval där deltagarna handplockades för undersökningen utifrån deras kunskap och erfarenhet av ämnet (Denscombe, 2017). I huvudsak utgjordes respondenterna av yrkesroller med direkt ansvar för förvaltningen av miljonprogramsbeståndet i Landala, däribland fastighetschef, förvaltare och VD hos bolagen.

För att få ett bredare och mer objektivt perspektiv på hur trygghet och sociala värden hänger ihop med förvaltningsfrågor, kompletterades urvalet med en kommunpolis för området. Inkluderingen av denna myndighet möjliggjorde en triangulering av data, där representanterna från fastighetsägarnas interna bild av området kunde ställas mot en extern parts observationer, erfarenheten och expertis. Nedan presenteras de respondenter som deltagit i arbetet.

Namn	Organisation	Roll	Datum	Form
Magnus Redenheim	Bostadsbolaget	Förvaltningschef	2026-03-16	Personligt möte
Anna Carlsson	Robert Dicksons Stiftelse	VD	2026-03-19	Digitalt möte
Richard Hansson	Skandia Fastigheter	Fastighetschef	2026-03-20	Personligt möte
Emmelie Sjögren	Stena Fastigheter	Fastighetschef	2026-03-25	Personligt möte
Ola Skogsberg	Polismyndigheten	Kommunpolis	2026-04-17	Digitalt möte

Tabell 1: Förteckning över studiens respondenter

3.4.2 Intervjustruktur och teman

Studiens frågeställningar är komplexa och kräver en ingående förståelse för hur saker fungerar och är sammanlänkade. Med det som grund genomfördes personliga semistrukturerade intervjuer vilket gav oss flexibiliteten att låta den intervjuade utveckla sina idéer kring ämnena (Denscombe, 2017). Intervjuerna byggde på en framtagen intervjuguide som delades ut i förväg om respondenten bad om det och konstruerades utifrån fyra övergripande teman:

1. Ekonomiskt handlingsutrymme: Fokus på hur de upplevt obalansen mellan intäkt- och kostnadsutvecklingen.
2. Prioriteringslogik: Beslutsprocesser kring vilka underhållsåtgärder som prioriteras eller möjligen senareläggs.
3. Förändringar över tid: Reflektioner kring hur strategier och prioriteringar har skiftat över det senaste decenniet.
4. Sociala värden: Hur fastighetsägarna arbetar med trygghet, trivsel och områdesattraktivitet.

För intervjun med kommunpolisen anpassades guiden för att fokusera på de teman som rörde områdets sociala utveckling snarare ämnen som enbart är kopplat till förvaltning och underhåll.

För de fullständiga intervjuguiderna, se Appendix.

3.5 Analysmetod

Med utgångspunkt i Braun och Clarks (2006) vedertagna ramverk *Using thematic analysis in psychology* har det empiriska materialet från intervjuerna bearbetats och tolkats utifrån en tematisk analys. Processen för att genomföra tematiska analys illustreras i Figur 3. Syftet med metoden är att på ett strukturerat sätt identifiera och analysera mönster i datamaterial inom kvalitativ forskning.

Phase	Description of the process
1. Familiarizing yourself with your data:	Transcribing data (if necessary), reading and re-reading the data, noting down initial ideas.
2. Generating initial codes:	Coding interesting features of the data in a systematic fashion across the entire data set, collating data relevant to each code.
3. Searching for themes:	Collating codes into potential themes, gathering all data relevant to each potential theme.
4. Reviewing themes:	Checking if the themes work in relation to the coded extracts (Level 1) and the entire data set (Level 2), generating a thematic 'map' of the analysis.
5. Defining and naming themes:	Ongoing analysis to refine the specifics of each theme, and the overall story the analysis tells, generating clear definitions and names for each theme.
6. Producing the report:	The final opportunity for analysis. Selection of vivid, compelling extract examples, final analysis of selected extracts, relating back of the analysis to the research question and literature, producing a scholarly report of the analysis.

Figur 3: Processen för genomförande av tematisk analys. Källa: Braun, V. & Clarke, V., 2006

Initialt transkriberades intervjuerna för att möjliggöra genomläsning, varefter identifiering av kodningskategorier genomfördes. Eftersom intervjuerna utgick från de förutbestämda huvudkategorierna *ekonomiskt handlingsutrymme*, *prioriteringslogik* och de tre sociala dimensionerna *trygghet*, *trivsel* och *områdesattraktivitet*, var kodningen till stor del teoridrivna. Den lämnade dock samtidigt utrymme för att datadrivet fånga upp nya mönster och nyanser i de intervjuades svar. Utifrån koderna formades sedan övergripande teman som granskades och för att slutligen utgöra strukturen i studiens resultat.

I det slutgiltiga analyssteget integrerades de framtagna teman med Herzbergs tvåfaktorteori. Genom att utvärdera koderna för de tre utvalda sociala dimensionerna utifrån huruvida de fungerar som grundläggande krav eller mervärdesskapande insatser, analyserades de intervjuades prioriteringslogik på ett teoretiskt plan. Avslutningsvis knöts denna kvalitativa analys samman med den schabloniserade modellen för det relativa hyres- och kostnadsutvecklingen. Detta tillvägagångssätt syftade till att knyta samman studiens två delar och där med möjliggöra en helhetstolkning av hur de ekonomiska ramarna dikterar de sociala prioriteringarna.

För en detaljerad översikt om kodningen, se Tematisk analysmall.

3.6 Tillförlitlighet, forskningsetik och begränsningar

Detta avsnitt reflekterar över studiens kvalitet, metodologiska val som gjorts samt de etiska principer som väglett arbetet.

3.6.1 Trovärdighet och överförbarhet

Precis som i alla fallstudier begränsas möjligheten till statistisk generalisering. Däremot stärks studiens överförbarhet genom en grundlig beskrivning av Landalas kontext och centrala mekanismer som studerats i enlighet med Guba och Lincoln (1985).

För att ytterligare minimera risken för feltolkningar och öka studiens tillit har metoderna för respondentvalidering och triangulering tillämpats i enlighet med Denscombe (2017). Respondentvalideringen gjordes genom att deltagarna i efterhand fick möjlighet att granska och godkänna sina medverkade delar. Vidare möjliggjordes en triangulering av datakällorna genom intervjun med kommunpolisen.

3.6.2 Forskningsetiska överväganden

Studiens genomförande har vägletts av Vetenskapsrådets (2024) riktlinjer för god forskningssed. I enlighet med dessa riktlinjer informerades deltagarna om studiens syfte, samt att deras medverkan var helt frivillig. Samtliga intervjuer spelades in med den intervjuades muntliga samtycke, för att därefter transkriberas och behandlas med stor försiktighet för att låta empirin tala för sig själv. Vidare så tilldelades respondenterna intervjuguiden i förväg på begäran, vilket bedöms ha höjt kvaliteten på svaren eftersom det gavs utrymme för reflektion innan samtalet.

3.6.3 Metodologiska begränsningar

Studien har ett antal begränsningar som är viktiga att beakta vid tolkningen av resultaten. Den ekonomiska kartläggningen bygger på en schabloniserad analys, vilket medför att individuella variationer och de specifika fastighetsägarnas faktiska kassaflöden inte synliggörs. Analysen syftar därför till att belysa övergripande strukturella trender snarare än att fastställa enskilda aktörers faktiska ekonomiska utfall.

Vidare baseras den kvalitativa empirin på ett relativt begränsat antal intervjuer. Däremot poängterar Denscombe (2017) att detta är karaktäristiskt för denna typ av studier som tillämpar

ett kumulativt tillvägagångssätt. Det innebär att data samlas in fram tills att tillräcklig information för syftet har uppnåtts. Det begränsade urvalet förklarar sig också naturligt utifrån att Landala är ett geografiskt litet område med få men stora fastighetsägare. Empirins bredd och relevans upprätthölls genom representanter från samtliga dominerande ägandeformer, det vill säga privata aktörer, allmännyttiga bolag och stiftelser.

En ytterligare begränsning är att inga intervjuer har genomförts med de boende i området. Detta innebär att de sociala värden som studerats, alltså trygghet, trivsel och områdesattraktivitet, analyseras utifrån hur förvaltningen uppfattar och operationaliserar dessa begrepp i sin dagliga verksamhet. Perspektivet är därmed förvaltningens, snarare än de boendes. Resultaten bör därmed tolkas som en bild av förvaltningens prioriteringslogik och intentioner, snarare än som en bekräftelse på boendemiljöns faktiska, upplevda kvalitet.

3.7 Användning av artificiell intelligens

Under arbetet har artificiell intelligens använts för ett flertal olika ändamål. De verktyg som har använts är Googles Gemini, Open AI:s Chat GPT samt Chalmers AI Portal.

Gemini och Chat GPT använts för att granska och bearbeta språket i rapporten, med syfte att säkerställa god grammatik och läsbarhet i redan producerad text. Detta inkluderar även förslag på relevanta synonymer och alternativa formuleringar. Tjänster har även använts i ett tidigt skede av arbetet för att generera förslag på titlar till genomförd planeringsrapport. Chat GPT har även använts för att generera en bild till rapportens framsida.

Chalmers AI Portal har använts för att transkribera de intervjuer som genomförts. Användningen av detta verktyg har möjliggjort ett mer effektivt genomförande av intervjuerna, då behovet av löpande anteckningar minskat. Vidare har arbetet effektiviserats genom att manuell transkribering inte har krävts. Verktöget har även möjliggjort sökning i intervjumaterialet, vilket har underlättat arbetet med att identifiera relevant innehåll samt lyfta fram centrala citat.

4. Resultat

Detta kapitel presenterar studiens resultat med fokus på utvecklingen av fastighetsägarnas ekonomiska handlingsutrymme, samt hur detta återspeglas i deras prioriteringslogik och hantering av sociala värden. Resultaten baseras på en kombination av en schabloniserad analys av hyres- och kostnadsutveckling samt kvalitativa intervjuer med diverse fastighetsägare verksamma i Landala.

Kapitlet består av två huvudsakliga delar. Den första delen (4.1) redogör för det ekonomiska handlingsutrymmet genom att synliggöra gapet mellan intäktsutvecklingen sett till hyror och kostnadsökningar. Den andra delen (4.2) belyser hur dessa ekonomiska förutsättningar tar sig uttryck i förvaltningens vardagliga praktik och hur prioriteringar görs mellan tekniska behov och sociala värden såsom trygghet, trivsel och områdesattraktivitet.

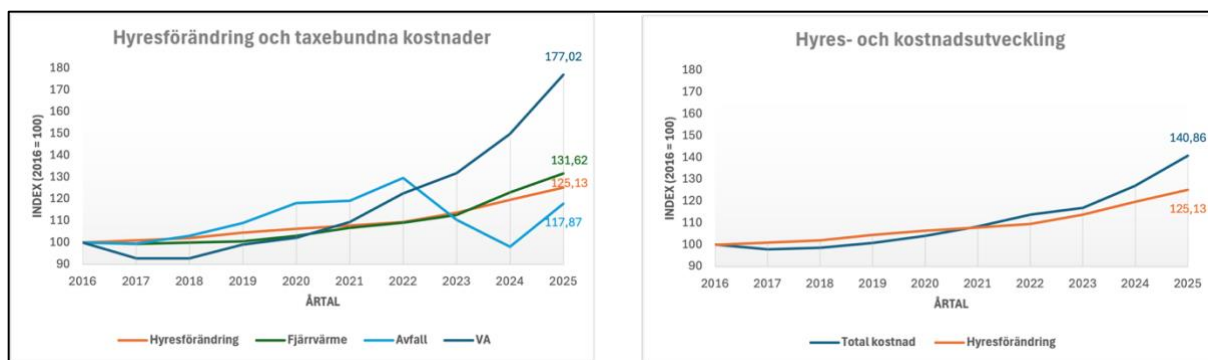
4.1 Ekonomiskt handlingsutrymme

Detta avsnitt presenterar den kvalitativa analysen av hur utvecklingen av hyres- och kostnadsnivåer under det senaste decenniet har omformat fastighetsägares ekonomiska handlingsutrymme. Genom att kontrastera intäktsutvecklingen mot de faktiska kostnadsökningarna för drift och förvaltning, synliggörs de ekonomiska förutsättningar som ligger till grund för förvaltningens prioriteringsbeslut.

Resultaten i detta avsnitt fungerar som ett ramverk för att förstå hur ett minskat handlingsutrymme leder till en mer selektiv prioriteringslogik. Detta skapar i sin tur förutsättningar för vad som kan betraktas som en socialt robust underhållsprioritering. Det vill säga hur förvaltare navigerar under ekonomisk begränsning och externa kostnadstryck för att upprätthålla boendemiljöns sociala värden utan att äventyra fastighetens tekniska och ekonomiska fortlevnad.

4.1.1 Hyres- och kostnadsutveckling över tid

För att analysera de ekonomiska villkor fastighetsägare upplever i förvaltningen i Landala har utvecklingen av hyresnivåer och centrala driftskostnader studerats under perioden 2016–2025. Genom att indexera dessa poster med 2016 som basår (index = 100) synliggörs den relativa förändringstakten mellan intäkter och utgifter.



Figur 4: Utveckling av hyres- och kostnadsindex i Göteborg 2016–2025 (Basår 2016 = 100). Källa: SCB (2025) och Nils Holgersson-gruppen (2025a; 2025b; 2025c). Författarnas egen bearbetning.

Hyresutveckling

Under den studerade tioårsperioden har den genomsnittliga årliga hyresförändringen i Göteborg, för bostadsbestånd uppfört under perioden 1961–1980, resulterat i en ackumulerad ökning om cirka 25,1 procent. Denna intäktsökning beskrivs av respondenterna som otillräcklig i relation till de ekonomiska utmaningar förvaltningen står inför. Anna Carlsson belyser svårigheterna med att hyresjusteringar ofta sker genom procentuellt påslag som inte tar hänsyn till de faktiska driftskostnader eller utgångshyra:

”Har man då lite lägre hyra så får man ju ett lägre påslag i kronor och ören samtidigt som vi har ju samma förbrukning som [andra aktörer]”. Anna Carlsson, Robert Dicksons Stiftelse

Denna bild förstärks av Magnus Redenheim som understryker att de förhandlade hyresnivåerna sällan uppnår full kostnadstäckning för de kraftiga prishöjningar branschen möter. Richard Hansson konkluderar att det uppkomna gapet medför att *”marginalen blir mindre och mindre”*, vilket i förlängningen skapar en ökad ekonomisk sårbarhet i förvaltningen.

Kostnadsutveckling för centrala driftsposter

Analysen av de valda driftsposterna fjärrvärme, VA och avfall visar på en betydligt kraftigare kostnadsökning än hyresutvecklingen under samma period. Den sammanlagda kostnaden för dessa poster har stigit från 215,95 kr/kvm till 304,20 kr/kvm, vilket innebär en total ökning om 40,9 % (index 140,86). Denna bild förstärks av Anna Carlsson som beskriver hur alla kostnader har rusat.

- **VA (Vatten och avlopp):** Denna post representerar den enskilt mest dramatiska kostnadsökningen i analysen, med en indexuppgång på 177,02, vilket motsvarar en

ökning om 77 % sedan 2016. Att denna ökning sätter hård press på förvaltningen bekräftas av Anna Carlsson som belyser fastighetsägarnas avsaknad av kontroll över prisutvecklingen: *”Vi kommer aldrig kunna påverka prisutvecklingen [...] vi kan bara påverka förbrukningen”*. Som en direkt följd av detta krympande handlingsutrymme tvingas aktörer vidta alternativa investeringar. Richard Hansson beskriver hur Skandia Fastigheter genomfört specifika projekt för att installera vattenbesparande ventiler i syfte att strypa flöden och därigenom sänka den totala förbrukningen.

- **Fjärrvärme:** Denna post uppvisade en ökningstakt som till stor del följde hyresutvecklingen fram till 2022, för att därefter stiga kraftigt under 2024 och 2025 till ett index på 131,62. Att fjärrvärmekostnader utgör en allt större ekonomisk belastning förklaras av respondenterna med miljonprogrammets byggnadsspecifika förutsättningar. Anna Carlsson belyser att fastigheterna i Landala i vissa fall är utrustade med äldre enrörssystem, vilket skapar svårighet i värmeregleringen och gör området *”ganska dyrt i drift”* vid stigande energipriser. Denna tekniska svaghet innebär att fjärrvärmerna tar över en allt större del av det ekonomiska utrymmet.
- **Avfall:** Denna post har uppvisat en volatil utveckling med en topp under 2022 (index 129,66) för att därefter sjunka till en total ökning om cirka 17,9 % jämfört med basåret. Trots den nuvarande dämpningen uttrycker respondenter en påtaglig oro för postens framtida utveckling. Emmelie Sjögren belyser att fastighetsägare står inför både investeringsbehov och ökade driftskostnader till följd av skärpta lagkrav kring avfallshantering. Richard Hansson bekräftar denna bild och poängterar att avfallskostnaderna i hög grad även påverkas av hyresgästernas beteende. Bristande källsortering av avfallshantering leder till ytterligare merkostnader som belastar förvaltningens ekonomi.

Relativ förändring och jämförelse

När hyresnivåer kontrasteras mot de samlade driftskostnaderna framträder en diskrepans på cirka 15,8 procentenheter. Denna ekonomiska obalans beskrivs av Anna Carlsson som en *”perfekt storm”*, där de krympande marginaler tvingar fram en förändrad styrning av verksamheten. Richard Hansson bekräftar denna bild och betonar att det minskade handlingsutrymmet har resulterat i en mer restriktiv beslutsprocess där beslut fattas på en högre nivå i organisationen: *”Mer och mer behöver hamna i budgeten och beslutas stort än tidigare, eftersom marginalen blir mindre och mindre”*.

Att detta gap utgör en långsiktig utmaning snarare än en tillfällig obalans understryks av Emmelie Sjögren. Hon beskriver utvecklingen som en bestående trend där klyftan mellan kostnads- och hyresutveckling förväntas fördjupas ytterligare över tid.

”Vi ser ju att det här fortsätter framåt. [...] Alltså kostnadsökningarna kommer fortsätta”.

Emmelie Sjögren, Stena Fastigheter

Denna prognos delas av Hansson som betonar att marginalerna sannolikt kommer bli ”ännu snävare” framöver. Han poängterar att hyresnivåerna måste följa med för att kontra kostnadsutvecklingen och varnar för konsekvenserna om glappet fortsätter öka.

”Då behöver hyrorna hänga med för att kontra det, [...] fortsätter glappet stiga åt fel håll då, så blir det ju problem”. ***Richard Hansson, Skandia Fastigheter***

Sammanfattningsvis indikerar empirin att fastighetsägarna inte står inför en tillfällig ekonomisk utveckling. Tvärtom pekar respondenternas framtidsbedömningar mot att det växande gapet mellan kostnadsutveckling och intäktsutveckling riskerar att etableras som ett långsiktigt normalläge för förvaltningen.

4.1.2 Ekonomiskt gap och förändrat handlingsutrymme

Den tidigare redovisade diskrepansen på cirka 15,8 procentenheter mellan hyresutveckling och kostnadsutveckling utgör delar av den ekonomiska ram inom vilken fastighetsägare i Landala verkar. Magnus Redenheim konstaterar att fastighetsägare sällan lyckas förhandla fram hyresnivåer som fullt ut kompenserar för de ökade drifts- och förvaltningskostnaderna. Han belyser även den inneboende spänningen i bruksvärdessystemets årliga hyresförhandlingar, där hyresmarknadens motpart ofta ifrågasätter fastighetsägares prioriteringar och misstänker att underhållsåtgärder reduceras obefogat. Richard Hansson delar denna bild och betonar att det långsiktiga gapet mellan kostnadskurvorna och intäktsutvecklingen skapar en stor operativ utmaning för branschen. Emmelie Sjögren sätter utvecklingen i ett historiskt perspektiv och framhåller att kostnadsökningarna idag sker parallellt inom fler delar av fastighetsförvaltningen.

”Om man tittar på byggnadernas livslängd så finns det ju inte någon gång under den historien där det har varit den här kostnadsutvecklingen”. ***Emmelie Sjögren, Stena***

Fastigheter

Det bör noteras att kostnadsutvecklingen för byggtreprenad och arbetskraft inte inkluderas i den redovisade ekonomiska kartläggningen då den explicit behandlar taxebundna kostnader. SCB:s Byggekostnadsindex för flerbostadshus ökade med cirka 48,5 procent mellan 2016–2025 (SCB, 2026). Detta innebär att det redovisade gapet på 15,8 procentenheter sannolikt underskattar den faktiska obalansen i fastighetsägares ekonomiska handlingsutrymme.

Utöver dessa entreprenad- och arbetskraftskostnader påverkas fastighetsägarnas handlingsutrymme även av poster utanför den taxebundna driften, såsom kapitalkostnader i form av räntor. Dessa har medvetet exkluderats (se avsnitt 1.3.2). Räntekostnader varierar mellan aktörer beroende på belåningsgrad och lämpar sig därför inte för en schabloniserad typfastighet, som i stället bygger på de ofrånkomliga och offentligt redovisade kostnadsposterna. De undersökta posterna utgör därmed inte fastighetsägarnas hela kostnadsmassa, utan en avgränsad del som respondenterna genomgående beskriver som både tung och ofrånkomlig.

Empirin visar att detta krympande handlingsutrymme tvingar fram omprioriteringar och uppskjutna projekt i Landalas bostadsbestånd. Anna Carlsson lyfter fram ett konkret exempel på denna problematik i Robert Dicksons bestånd om 256 lägenheter i området. Trots genomförda hyresgästförhandlingar har ett planerat stambyte i ett av husen skjutits upp av ekonomiska skäl, vilket enligt Carlsson medför operativa risker i form av ökade vattenskador. På samma sätt beskriver Redenheim hur ökade driftskostnader påverkar omfattningen av det planerade underhållet i beståndet.

”Då får man ju minska lite grann i den skålen [...] Du måste ju ändå ha en avfallshantering. Du måste ändå ha värme i fastigheterna [...] men du kanske får göra 50 färre badrum i stället [...] När andra saker går upp så får vi göra mindre underhåll helt enkelt”. **Magnus**

Redenheim, Bostadsbolaget

För Skandia Fastigheters del belyser Hansson hur det minskade handlingsutrymmet sammanfaller med omfattande och kapitalkrävande underhållsprojekt inom ramen för en lokal samfällighet. Bland annat har ett underjordiskt garage genomgått en omfattande renovering samtidigt som innergårdens ytskikt behövt bytas ut, något som kräver betydande ekonomiska investeringar.

Konsekvenserna för det fysiska underhållet är direkta och märkbara enligt respondenterna. Carlsson konstaterar att underhållet är den rörliga post som går att justera när ekonomin pressas: *”Vi har ju fått dra ner på underhållet [...] Det är ju det som vi har att skruva på”*. Redenheim använder metaforen *”gummisnodd”* för att beskriva hur underhållsbudgeten dras åt och får mindre tillskott när det externa kostnadstrycket ökar utan motsvarande täckning för intäkter.

Vidare visar resultaten och framtidsutsikterna enligt respondenterna att nya lagstadgade och samhällseliga krav konkurrerar med det traditionella trivselunderhållet om samma budget. Sjögren och Redenheim lyfter fram kapitaltunga och tvingande poster såsom kommande krav för avfallshantering och flerfraktionskärl samt installation av laddinfrastruktur för elfordon och anpassningar till kommande mobilitetskrav.

Sammantaget pekar empirin mot en strukturell förskjutning i förvaltningslogiken, från ett planerat och förebyggande arbetssätt mot en mer reaktiv och behovsstyrd hantering. Tekniska livslängder utnyttjas maximalt och åtgärder senareläggs så länge det är möjligt, snarare än att genomföras vid den tidpunkt som är tekniskt och ekonomiskt optimalt. Det strukturella glappet mellan hyresutveckling och kostnadsutveckling fungerar därmed som en mekanism som begränsar möjligheterna till en långsiktig och proaktiv förvaltning. I takt med att det ekonomiska handlingsutrymmet minskar förskjuts prioriteringarna från långsiktiga och trivselskapande investeringar till att säkra fastigheternas mest grundläggande tekniska funktioner.

4.1.3 Sammanfattning av ekonomiska resultat

Den samlade bilden av de ekonomiska förutsättningarna visar att förvaltningen i Landala står inför omfattande utmaningar och en märkbar transformation. Som redovisat tidigare i kapitlet pekar resultaten på en tydlig trend där det ekonomiska utrymmet för förvaltning och underhåll har eroderat till följd av att oundvikliga driftskostnader ökat i en snabbare takt än motsvarande hyresintäkter.

Analysen av de kvalitativa svaren tyder på att detta har lett till en förskjutning i den operativa vardagen, från ett mer proaktivt läge till en mer reaktiv förvaltning. De ekonomiska ramarna upplevs som mindre flexibla, vilket har resulterat i striktare budgetdiscipliner och att fler beslut flyttas högre upp organisationerna. Denna utveckling har i sin tur framtvingat ett ökat behov

för hårdare prioriteringar, där tekniska livslängder pressas för att parera de ökade kostnadstrycken.

Sammanfattningsvis framstår fastighetsägarnas situation som en navigering i en realitet med systemmässigt låsta intäkter och exponentiellt ökande utgifter. Resultaten belyser behovet av en socialt robust underhållsprioritering, där frågan blir hur förvaltare väljer att fördela sina begränsade resurser för att skydda boendemiljöns kvaliteter.

4.2 Prioriteringslogik och sociala värden

I detta avsnitt presenteras studiens kvalitativa resultat, vilka baseras på de semistrukturerade intervjuer som genomförts med nyckelpersoner inom förvaltningen av miljonprogramsbeståndet i Landala samt en representant från polismyndigheten. Medan föregående kapitel (4.1) fastställde de ekonomiska, yttre ramarna så fokuserar detta avsnitt på hur fastighetsägare i praktiken agerar och navigerar inom dessa ramar genom olika logiker och prioriteringsbeslut. Här fungerar polisens perspektiv som ett komplement för att belysa den yttre kontexten kring Landalas trygghet och sociala utmaningar.

Resultaten redovisas tematiskt utifrån respondenternas beskrivningar av sina förvaltningsprinciper samt hur de definierar och värderar sociala kvaliteter i relation till fastigheternas tekniska behov. Presentationen följer en struktur som går från generella prioriteringsprinciper till en specifik genomgång av de tre studerade sociala värdena trygghet, trivsel och områdesattraktivitet. Genom att fokusera på respondenternas beskrivningar av vardagen i förvaltningen fördjupas förståelsen för hur det ekonomiska handlingsutrymmet navigeras rent praktiskt.

4.2.1 Förvaltningsprinciper och prioriteringshierarki

Som konstaterat i avsnitt 4.1.2 betraktas underhåll som en rörlig post som ofta får ge vika när driftskostnaderna ökar. Resultaten från intervjuerna visar dock att dessa neddragningar inte sker slumpmässigt. Bland de intervjuade representanterna från fastighetsägarna i området finns det en bred överensstämmelse kring att prioriteringslogiken blivit alltmer tydlig och hierarkisk under det senaste decenniet. Anna Carlsson redovisar en strikt ordning där fastigheternas skal alltid har företräde. Hon poängterar att tekniska nödvändigheter tränger undan det som upplevs som mjukare värden, däribland gemensamma ytor.

Denna observation bekräftas av Richard Hansson. Han understryker att minskade marginaler är en direkt orsak till en hårdare budgetdisciplin samt att tröskeln för när underhållsåtgärder som adresserar trivsel genomförs har höjts avsevärt.

”Det som man skjuter upp på, det är kanske trappor, källargångar och sånt. Det tror jag man skjuter upp lite [...] Det får vara riktigt dåligt att man ska köra trapphus. Det är mer en kosmetisk åtgärd”. **Richard Hansson, Skandia Fastigheter**

4.2.2 Förändrad logik: Mot ökad affärsmässighet och reaktivitet

Ett centralt tema som framträder i intervjuerna är ett fundamentalt skifte mot en mer strikt affärsmässig logik. Det handlar inte längre om att ha obundna resurser för generella upprustningar, utan varje enskild åtgärd måste i högre grad kunna motiveras finansiellt. Anna Carlsson belyser detta skifte genom att beskriva hur de numera är i en position där de tvingas prioritera åtgärder som direkt förbättrar driftnettot snarare än det som enbart höjer standarden.

”Vi tittar mycket mer på avkastningen och så gör vi dom sakerna först. För att då vet vi att kassaflödet ökar och då har vi större förutsättningar att göra dom andra sakerna sen”.

Anna Carlsson, Robert Dicksons Stiftelse

Denna bild bekräftas av Richard Hansson, som förklarar att situationen i högre grad än tidigare ställer krav på att man måste *”säkerställa att man får valuta för pengarna”* vid varje åtgärd. Vidare beskriver han att senaste årens utveckling har inneburit ett intensivt arbete med effektiviseringar som syftar till rena kostnadsbesparingar i driften. Trots framgångsrika effektiviseringar konstaterar Hansson: *”ändå betalar mer per år än vi gjorde tidigare”* vilket innebär att behovet av annorlunda prioriteringar kvarstår. Emmelie Sjögren bygger vidare på detta genom att förklara vilka åtgärder som numera hamnar längre ner på prioriteringslistan: *”Det är då de som förbrukar mer resurser, men inte tillför ett värde för byggnad eller kund”.*

Gemensamt för de intervjuade är att projekt som handlar om effektiviseringar tränger undan projekt vars syfte enbart är att utveckla eller försköna fastigheten. Respondenterna uttrycker en tydlig medvetenhet om att kontinuerligt underhåll är det mest kostnadseffektiva och önskvärda arbetssättet över tid. Samtidigt beskriver de att dagens situation innebär att en mer reaktiv hantering är oundviklig, där förvaltningen i högre grad styrs av direkta punktinsatser när akuta fel dyker upp, vilket i vardagligt tal beskrivs som att *”släcka bränder”*.

Emmelie Sjögren understryker att Stena Fastigheter värderar långsiktighet högt, där trygghet och trivsel är fundamentalt för att hyresgästerna ska vilja bo kvar. För att klara denna balansgång beskriver hon att deras agerande präglas av en högre grad flexibilitet och större utnyttjande av komponenternas tekniska livslängd.

”Det handlar ju om att inte byta ut eller göra nånting i förtid utan att nyttja resursers livslängd”. **Emmelie Sjögren, Stena Fastigheter**

Richard Hansson ger ett tydligt exempel som bekräftar denna övergång mot ett mer reaktivt underhåll. Han beskriver hur större tekniska åtgärder numera skjuts upp, vilket tvingar förvaltningen att agera på akuta skador när de väl uppstår.

”Tittar man på till exempel tak så är det ju 30 år egentligen [...] tidigare kanske man tog det efter 30–35 år, men nu försöker man flytta fram sådana kostnader till 40–45 år om det går. Det går ju att laga ganska länge också [...] reparera enstaka vattenskador och förlänga livslängden”. **Richard Hansson, Skandia Fastigheter**

Enligt Sjögren blir konsekvensen av detta en minskad marginal mellan normalt slitage och akuta skador. Arbets sättet kräver numera en hög flexibilitet där organisationen måste vara beredd på att snabbt prioritera om när något oförutsett sker, men utan att agera för tidigt.

4.2.3 Sociala värden i prioriteringslogiken

När fastighetsförvaltningens prioriteringslogik rör sig mot hårdare budgetdisciplin och mer reaktiva punktinsatser får detta konsekvenser för hur sociala kvaliteter hanteras i boendemiljön. De ekonomiska ramarna innebär att de sociala värdena inte längre kan behandlas som en enhetlig kategori. I stället framträder en uppdelning i hur de olika värdena prioriteras, skyddas eller skjuts upp i förvaltningen.

Det framgår av respondenterna att de sociala värdena har olika status i förvaltningens hierarki när ekonomin blir mer pressad. För att synliggöra hur denna differentiering tar sig i uttryck rent praktiskt redovisas resultaten i följande avsnitt uppdelat utifrån de tre studerade sociala dimensionerna trygghet, trivsel och områdesattraktivitet. Genomgången illustrerar hur respondenterna hos fastighetsägarna, tillsammans med polismyndigheten, navigerar för att bevara boendemiljön i Landala, trots ett krympande ekonomiskt handlingsutrymme.

Trygghet

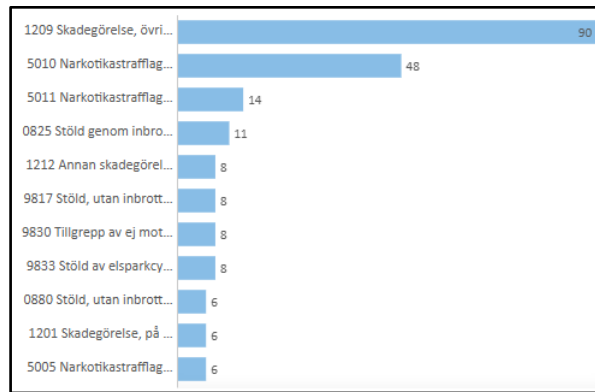
När det gäller boendemiljöns trygghet beskriver respondenterna att denna dimension, till följd av samhällets utveckling, numera betraktas som ett grundläggande värde som skyddas från de generella ekonomiska nedskärningarna. Åtgärder kopplade till trygghet framstår snarare som prioriterade och icke-förhandlingsbara utgiftsposter. Bortprioritering av dessa riskerar att leda till social instabilitet och en upplevelse av bristande förvaltningsmässig kontroll. Richard Hansson konstaterar att trygghet blivit en alltmer resurskrävande fråga, vilket han beskriver som en form av ökad driftskostnad som förvaltningen tvingas ta höjd för.

”Det man har lagt mer pengar på än tidigare är just trygghetsfrågor. Det tror jag alla har arbetat med mer. Det är också en ökad kostnad på oss som kanske inte var så mycket tidigare. Så. Det är också en form av ökad driftskostnad, fast inte taxebunden kostnad då ju”. **Richard**

Hansson, Skandia Fastigheter

Denna bild av trygghet som en mer tvingande och operativ kostnad delas av Magnus Redenheim som belyser att det tillkommer unika och lokala slitagekostnader kopplat till Landalas centrala läge. Redenheim förklarar att områdets publika flöden genererar en mer konstant skadegörelse, åverkan och objudna gäster i trapphusen. Detta tvingar förvaltningen till akuta kontrollåtgärder, skalskyddsarbeten och rondering, samt åtgärdande av entréer och låssystem, vilket han menar är nödvändigt för att upprätthålla kontrollen i området.

Förvaltningens trygghetsarbete sker dock inte isolerat, utan präglas snarare av en hög grad av samverkan. Både Magnus Redenheim och Anna Carlsson lyfter fram att deras verksamheter ingår i strategiska nätverk där fastighetsägare, sociala myndigheter och polismyndigheten samarbetar regelbundet för att stämma av lägesbilder. Carlsson bekräftar att detta samarbete är tydligt kopplat till problem i den fysiska miljön, såsom identifiering av drogförsäljning på innergårdarna i Landala. Denna bild delas av kommunpolis Ola Skogsberg, som bekräftar att skadegörelse, klotter och narkotikaförsäljning utgör de huvudsakliga ordningsproblemen i området, redovisat i figur 5.



Figur 5: 15 mest anmälda brotten 2025. Källa: Polismyndigheten, 2026.

Skogsberg belyser hur Landalas kuperade terräng och brist på bilvägar skapar mer svårtillgängliga miljöer och fler flyktvägar som underlättar för narkotikahandel eftersom polisen har svårt att röra sig där med bil. Polisen understryker därför fastighetsägarnas avgörande roll i att motverka otrygghet genom att hålla efter den fysiska miljön. Att snabbt sanera klotter samt skapa öppna siktlinjer och god belysning beskrivs av Skogsberg som fundamentala delar i det brottsförebyggande arbetet.

”Håller man inte efter det... så blir det ju, då blir det ju otryggt. [...] Det är just att man får siktlinjer, det är viktigt”. **Ola Skogsberg, Polismyndigheten**

Skogsbergs resonemang belyser även en central distinktion mellan upplevd och faktiskt otrygghet. Han beskriver hur äldre kvinnor statistiskt sett utsätts för minst brott i området, men samtidigt upplever störst otrygghet. Yngre män utsätts i stället för mest brott men känner sig mest trygga. Detta illustrerar att trygghet som socialt värde i hög grad formas av subjektiva tolkningar av den fysiska miljön, snarare än faktiska brottsnivåer.

För att motverka denna problematik i området arbetar Robert Dicksons stiftelse utifrån en strikt logik kring ordning och reda vilket bland annat innefattar en nollvision för nedskräpning och ett krav på att graffiti ska saneras inom 24 timmar. Trots det ekonomiska trycket beskriver respondenterna sammantaget hur trygghetsfrämjande åtgärder som skalskydd, belysning och samverkan prioriteras högt. Dessa insatser kan förstås som ett sätt att genom underhåll signalera närvaro och ansvarstagande, en kommunikativ funktion som är central för hur trygghet skapas och upprätthålls i boendemiljön.

Trivsel

Kopplingen mellan trivsel, ordning och trygghet bekräftas av Ola Skogsberg. Han betonar att den fysiska miljös skick har en direkt inverkan på hur ett område både uppfattas och används. Om det synliga underhållet bortprioriteras genom exempelvis skadegörelse eller att nedskräpning lämnas kvar, skapas en visuell signal om förlust av kontroll, vilket i sin tur bjuder in till ytterligare ordningsstörningar och en ökad otrygghet.

För att motverka denna mekanism och upprätthålla trivseln, trots minskade resurser för fysiskt underhåll, beskriver respondenterna att de i högre grad arbetar med mjukare former av förvaltning. Där blir kommunikation och relationsbyggande centrala verktyg. Detta sker mot bakgrund av att det fysiska trivselunderhållet, som entréer, exteriör och gemensamma ytor, systematisk skjuts undan till förmån för mer akuta tekniska och ekonomiska prioriteringar. När ekonomiska begränsningar påverkar möjligheten att genomföra underhållsåtgärder framstår dialog med hyresgästerna som ett sätt att skapa förståelse för de prioriteringar som görs inom förvaltningen.

Anna Carlsson beskriver hur Robert Dicksons stiftelse arbetar med så kallade ”trivselträffar” där hyresgäster bjuds in till samtal och gemensamma aktiviteter. Enligt Carlsson syftar träffarna till att stärka relationen mellan förvaltningen och de boende. Hon beskriver även hur kommunikation blir särskilt viktig när underhåll behöver skjutas upp, eftersom förklaringar kring prioriteringar och ekonomiska förutsättningar kan bidra till en ökad förståelse bland hyresgästerna.

”... om man berättar varför man behöver skjuta på underhåll [...] och så får man berätta varför man inte gör nånting. Då tror jag att man kommer undan. Men liksom det finns en annan förståelse”. Anna Carlsson, Robert Dicksons stiftelse

Ett konkret exempel på denna typ av underhåll som systematiskt får stå tillbaka gäller invändigt lägenhetsunderhåll såsom tapetsering och golvbyten, vilka enligt Carlsson ofta får en lägre prioritering till följd av ekonomiska begränsningar.

På liknande sätt beskriver Emmelie Sjögren hur Stena Fastigheter använder sig av specifika projektledare vars huvudsakliga uppdrag är att arbeta med trygghets- och trivselskapande initiativ i nära samarbete med de boende. När det ekonomiska handlingsutrymmet begränsar möjligheterna till mer kostsamma fysiska renoveringar förskjuts förvaltningsinriktningslogiken mot att maximera sociala insatser som kompensatoriska åtgärder. Dessa kräver inte stora kapitalinvesteringar, men har stor betydelse för den upplevda boendekvaliteten.

Richard Hansson belyser dock en oro för att denna balans inte är hållbar på sikt. Han beskriver hur Skandia Fastigheters löpande bomätningar hittills visat goda resultat, men menar att när servicenivån och hyresgästrelaterade aktiviteter succesivt minskar till följd av ekonomisk press riskerar även dessa resultat att försämrans. I förlängningen beskriver han hur en minskad servicenivå kan påverka den upplevda tryggheten negativt. Sammantaget illustrerar detta hur trivsel som socialt värde i praktiken upprätthålls genom relationsbaserade medel när förvaltningens förmåga att hålla fysisk standard över tid begränsas av ekonomiska ramar.

Upplevd områdesattraktivitet

Den upplevda områdesattraktiviteten handlar om fastigheternas standard, helhetsintryck och områdets generella attraktivitet. I likhet med trivsel beskriver respondenterna här att rena attraktivitetshöjande åtgärder, såsom fasadrenoveringar, påkostade utemiljöer eller standardhöjningar i lägenheterna, ses som långsiktiga investeringar. Under ekonomiska restriktioner tenderar dessa åtgärder att prioriteras ned till förmån för mer funktionella insatser. Richard Hansson beskriver exempelvis hur vissa underhållsåtgärder succesivt skjuts fram i planeringen och att målning av trapphus och källargångar betraktas som *”mer en kosmetisk åtgärd”*.

Landalas geografiska placering, som av respondenterna beskrivs som ett A-läge, påverkar enligt Magnus Redenheim fastighetsägarnas prioriteringslogik. Det centrala läget innebär enligt Redenheim att efterfrågan på bostäder i området förblir hög även när vissa underhållsåtgärder skjuts upp. Han beskriver hur detta minskar pressen att genomföra mer kosmetiska eller attraktivitetshöjande åtgärder omedelbart, eftersom hyresgästerna i hög grad efterfrågar läget i sig.

”Underhållet är ju mer sådär att man, man accepterar rätt mycket mer för att man vet att det är så många andra som, som vill bo där”. **Magnus Redenheim, Bostadsbolaget**

Detta beskrivs medföra att områdets geografiska läge fungerar som en dämpande faktor, där en ständigt hög efterfrågan på bostäder minskar det omedelbara trycket på fastighetsägarna att utföra kosmetiska åtgärder. Däremot riskerar ett långvarigt eftersatt underhåll att på sikt påverka de boendes platsidentitet, alltså de emotionella band som formas av hur området fysiskt förvaltas och upplevs över tid. Samtidigt uttrycker respondenterna en tydlig medvetenhet om

riskerna med att enbart förlita sig på lägets specifika fördelar. Det lyfts fram att det finns en gräns för hur mycket det fysiska skicket kan tillåtas degradera innan det drabbar boendemiljön. Anna Carlsson belyser i detta sammanhang vikten av proaktivitet och betydelsen av att åtgärda brister i den fysiska miljön innan de hinner eskalera och påverka de boendes uppfattning om platsen.

”... det är precis det där med upplevelsen att saker och ting chanserar och blir dåligt och otryggt. Så att om man tar tag i det direkt innan det hinner gå för långt så tror jag att det gör jättemycket för ett område”. Anna Carlsson, Robert Dicksons Stiftelse

Attraktivitetsåtgärder framstår därmed som de poster som lättast kan prioriteras bort på kort sikt. Respondenter uttrycker dock en samstämmig medvetenhet om att uppskjutet underhåll och minskade servicenivåer på sikt riskerar att påverka såväl tryggheten som områdets upplevda attraktivitet negativt. Attraktivitetsåtgärder beskrivs därför som centrala på lång sikt för att motverka en gradvis försämring av boendemiljön.

4.2.4 Skillnader mellan ägarformer

Det studerade fastighetsbeståndet i Landala präglas av en blandad ägarstruktur där allmännyttiga, privata och stiftelseägda fastigheter är representerade. Respondenternas beskrivningar belyser att de olika ägandeformerna medför särskilda legala förutsättningar, ekonomiska ramverk och interna målsättningar. Trots dessa strukturella olikheter visar resultaten på betydande likheter i hur de olika fastighetsägarnas rent praktiska prioriteringsprinciper tillämpas under ekonomisk press.

När det gäller underhåll av akuta och kritiska åtgärder kopplat till drift beskriver respondenterna en överensstämmande logik. Där hanteras fastigheternas tekniska fortlevnad och myndighetskrav likvärdigt, oberoende av ägarform. Att skydda byggnadens skal eller åtgärda akuta fel beskrivs som tvingande åtgärder för samtliga aktörer. Likheter framträder även i synen på trygghetsskapande insatser. Dessa beskrivs kollektivt som prioriterade och nödvändiga utgifter för att bibehålla ordningen i området.

En annan dimension av skillnaderna mellan ägarformer rör de grundläggande drivkrafterna bakom förvaltningsuppdraget. Magnus Redenheim beskriver hur allmännyttans uppdrag skiljer sig från de privata aktörerna genom att ekonomin betraktas som ett medel snarare än som ett mål i sig. Han kontrasterar detta mot de privata fastighetsägarnas primära avkastningsfokus och

konstaterar att allmännyttans överskott återinvesteras i verksamheten snarare än att generera vinst åt ägarna.

”Ekonomin för oss, det är ju ett verktyg att göra saker [...] allt annat skickar ju vi tillbaka”.

Magnus Redenheim, Bostadsbolaget

Redenheim poängterar dock noga att även privata aktörers intresse av kvarboende och välmående hyresgäster i grunden är finansiellt motiverat. Detta innebär att skillnaden i den praktiska prioriteringslogiken under ekonomisk press tenderar att jämnas ut, trots de skilda grunduppgifterna.

Ytterligare skillnader framträder i de ekonomiska förutsättningarna mellan ägarformerna. Exempelvis beskriver Anna Carlsson hur Robert Dicksons Stiftelse styrs av historiska stadgar med ändamålsparagrafer som begränsar hyresnivåerna utifrån sociala målsättningar. Carlsson belyser hur stiftelsens lägre utgångshyror skapar en ekonomisk paradox i relation till de kommersiella bolagens när driftskostnaderna stiger för samtliga.

”Har man då lite lägre hyra så får man ju ett lägre påslag i kronor och ören samtidigt som vi har ju samma förbrukning som Skandia fastigheter, eller vilka det nu må vara som kanske har en högre hyra då så att det blir lite komplext”. ***Anna Carlsson, Robert Dicksons Stiftelse***

Vidare framstår skillnader i hur organisationerna behandlar det relationsbaserade förvaltningsarbetet. Vissa aktörer beskriver hur de använder speciella projektledare och strukturerade program för social hållbarhet. Andra fokuserar i högre grad på direkt kommunikation och mindre trivselaktiviteter. Dessa mjukare insatser blir ett verktyg för att hantera hyresgästernas förväntningar när det fysiska lägenhetsunderhållet skjuts upp.

Sammanfattningsvis visar resultaten att de övergripande drivkrafterna och de finansiella marginalerna skiljer sig åt mellan ägarformerna. Trots detta tvingar det nuvarande kostnadstrycket fram likartade, reaktiva prioriteringsmönster i förvaltningens vardag.

4.2.5 Sammanfattning av prioriteringslogik och sociala värden

Den samlade bilden av fastighetsägarnas prioriteringslogik visar att hanteringen av boendemiljön i Landala förändras strukturellt under ekonomisk press. Resultaten visar en bredare samstämmighet där en mer strikt underhållshierarki har etablerats under det senaste decenniet. I denna hierarki prioriteras fastigheternas tekniska fortlevnad, skalskydd och

myndighetskrav högst. Det innebär att mjukare och kosmetiska åtgärder i gemensamma utrymmen och enskilda lägenheter systematiskt prioriteras undan. Denna utveckling har lett till en mer reaktiv förvaltningsprincip, vilket i vardagen beskrivs som att ”släcka bränder”. Arbets sättet styrs av en skärpt affärsmässighet där åtgärder som förbättrar driftnettot eller innebär rena effektiviseringar ges företräde.

Vidare visar analysen att de sociala kvaliteterna inte kan behandlas som en enhetlig kategori under gällande ekonomiska förutsättningar. Åtgärder för att främja trygghet beskrivs som prioriterade och icke-förhandlingsbara. Respondenterna betraktar numera dessa insatser som nödvändiga utgifter som i möjligaste mån skyddas från besparingar. Denna syn delas även av Polismyndighetens, som betonar fastighetsägarnas avgörande roll i det brottsförebyggande arbetet.

Dimensionerna trivsel och upplevd områdesattraktivitet betraktas däremot som mer flexibla kategorier som under ekonomisk restriktion kan skjutas på till framtiden. Detta avtagande av fysiskt underhåll pareras i stället genom mjukare, relationsbaserade förvaltningsmetoder och en ökad hyresgästdialog. Samtidigt beskrivs Landalas centrala geografiska läge fungera som en dämpande faktor. Den ständigt höga efterfrågan minskar det omedelbara trycket att genomföra kosmetiska åtgärder, vilket ger förvaltarna en större tidsmässig flexibilitet.

Sammanfattningsvis visar resultaten att fastighetsägarnas arbete med sociala värden präglas av återkommande avvägningar, där ekonomiska begränsningar och ökade kostnader bidrar till liknande prioriteringsmönster oavsett ägarform. Resultaten synliggör hur ett mer reaktivt underhållsarbete riskerar att påverka boendemiljön på lång sikt, när åtgärder kopplade till trivsel, estetik och områdesattraktivitet succesivt prioriteras ned.

5. Diskussion

Detta kapitel diskuterar studiens resultat i relation till den teoretiska referensramen, tidigare forskning och fallstudiens särskilda kontext. Fokus riktas mot hur ekonomiska restriktioner omsätts i konkreta prioriteringar inom fastighetsförvaltningen samt hur dessa prioriteringar påverkar boendemiljöns sociala kvaliteter. Diskussionen behandlar även hur Landalas attraktiva läge kan påverka vissa av de konsekvenser som tidigare forskning och teori kopplar till uppskjutet underhåll. Avslutningsvis diskuteras studiens begränsningar.

5.1 Strukturella hinder och prioriteringslogik

Studiens resultat påvisar att även aktörer i en av Göteborgs mest centrala och attraktiva stadsdelar tvingas övergå till en reaktiv prioriteringslogik. Detta indikerar att utmaningar med uppskjutna eller nedprioriterade åtgärder inte utgör ett isolerat fenomen knutet till svaga marknader, vilket annars brukar vara den tillskrivna orsaken till utmaningar kopplat till miljonprogrammets bestånd.

Analysen av det empiriska materialet belyser en inbyggd konflikt i det svenska hyressättningsystemet, en konflikt som riskerar att motverka systemets huvudsakliga syfte. Enligt Boverket (2014) ämnar bruksvärdesprincipen skydda hyresgäster från oskäligen hyreshöjningar och skapa stabilitet på marknaden, samtidigt som systemet också har kritiserats för bland annat sin tröghet. Studiens empiri, i kombination med den finansiella kartläggningen av intäkter och kostnader (se figur 4), stärker tesen om att denna tröghet inte är en teoretisk konstruktion utan en förvaltningsmässig realitet. De ofrånkomliga och kraftigt ökande taxebundna kostnaderna skapar en strukturell inlåsnings effekt för fastighetsägarna. I denna kontext reduceras det löpande underhållet eftersom det utgör förvaltningens enda flexibla utgiftspost. Denna inlåsnings förstärks dessutom av en inbyggd asymmetri i bruksvärdesystemet. Eftersom driftskostnader i sig inte utgör en bruksvärdesgrundande faktor ger löpande underhåll ingen automatisk kostnadstäckning, medan standardhöjande renoveringar däremot höjer lägenhetens bruksvärde och därmed kan motivera hyreshöjningar (Boverket, 2014). Systemet riskerar därför att samtidigt missgynna det rena underhållet och premiera mer omfattande och standardhöjande åtgärder, vilket ansluter till Kadioğlu & Kellecioğlu (2024) beskrivning av hur löpande underhåll underordnas mer aggressiva renoveringsstrategier.

Denna strukturella obalans innebär att Muyingos (2017) teorier om fastighetsförvaltning under ekonomisk press bekräftas av empirin. Det minskade ekonomiska handlingsutrymmet tvingar fram en mer reaktiv hantering. Detta synliggörs i respondenternas beskrivningar av hur komponenters tekniska livslängd pressas till sitt yttersta, vilket enligt Emmelie Sjögren kräver en högre grad av flexibilitet och parering när brister ”*hoppas upp tidigare*”. Fastighetsägarna i Landala vittnar om hur denna realitet resulterar i en mer strikt prioriteringshierarki, där omedelbara hygienfaktorer måste prioriteras på bekostnad av motivationsfaktorer.

Kadioğlu & Kellecioğlu (2024) framhåller att en kontinuerlig senareläggning av underhåll riskerar att resultera i en materiell försämring (se kapitel 2). Detta åskådliggör en central systembrist. När hyressättningssystemet inte medger en intäktsutveckling som speglar den reella kostnadsutvecklingen, visar empirin att fastighetsägarna tvingas till prioriteringar som över tid bygger upp en betydande underhållsskuld. Det bör i detta sammanhang understrykas att den schabloniserade analysen enbart fångar taxebundna kostnader. SCB:s byggkostnadsindex bekräftar att entreprenad- och arbetskraftskostnader ökat kraftigt under perioden (SCB, 2026), vilket tyder på att den strukturella obalansen i praktiken är större än vad modellen indikerar. Det svenska hyressättningssystemet riskerar således, paradoxalt nog, att på sikt urholka de fysiska och sociala boendemiljöer som det ursprungligen var avsett att värna om.

Den strukturella förklaringen bör dock nyanseras. Att det finns ett gap mellan hyres- och kostnadsutveckling är belagt i figur 4. I övrigt vilar dock bilden av pressade fastighetsägare på deras egna beskrivningar. Studien har inte undersökt lönsamhet eller avkastning och fastställer således ingen nivå för vad som är ett godtagbart handlingsutrymme. Därför kan analysen inte avgöra hur pressade ägarna faktiskt är. Det går alltså inte att utesluta att det reducerade underhållet, åtminstone för vissa aktörer, delvis är ett val snarare än en nödvändighet. Ett sådant synsätt återfinns hos Kadioğlu & Kellecioğlu (2024), som tolkar uppskjutet underhåll som uttryck för en mer avkastningsdriven förvaltningslogik. Att frågan inte kan prövas vidare hänger samman med att hyresgästperspektivet saknas i empirin. Bilden av den pressade fastighetsägaren blir därmed delvis ett resultat av vems perspektiv som fått företräde.

5.1.1 Teoretisk utveckling

Tidigare har det konstaterats att hyresutvecklingen underpresterat i jämförelse med kostnadsutvecklingen, vilket resulterat i ett gap om 15,8 procentenheter, redovisat i figur 4. Resultatet i kapitel 4 visar att detta satt påtagliga press på driftnettot, vilket fastighetsägarna möter genom annorlunda prioriteringslogiker som i sin tur hämmar utvecklingen av motivationsfaktorer, redovisat i figur 2.

I empirin framgår en tydlig framtidsoro som understryker problematiken av vad Richard Hansson beskriver, en radikal kostnadsökning. Flera av respondenterna lyfter farhågor kring att det senaste decenniets kostnadsökning inte utgör en tillfällig rusning, utan snarare representerar en ihållande trend där taxebundna kostnader förväntas öka i samma takt.

Detta ekonomiska gap i kombination med aktörernas oro för en fortsatt kostsam utveckling, leder studien ofrånkomligen till frågan om potentiella lösningar. I kommande avsnitt presenteras därmed en vidareutveckling av den tidigare ekonomiska kartläggningen, för att illustrativt visualisera hur en teoretisk utveckling skulle kunna se ut för att enbart stänga gapet med ökade hyror. Modellen är en pedagogisk visualisering vars syfte är att matematiskt illustrera vidden av vad som krävs framöver för att det ekonomiska handlingsutrymmet ska återgå till samma nivå som 2016.

För att fastställa den förväntade kostnadsutvecklingen framåt har den genomsnittliga årliga tillväxten för perioden 2016–2025 beräknats. Under denna period ökade kostnadsindexet från 100 till 140,86. Denna utveckling motsvarar en genomsnittlig årlig kostnadsökning om 3,88% vilket härleds genom följande beräkning:

$$\left(\frac{140,86}{100}\right)^{\frac{1}{5}} - 1 \approx 0,0388$$

Utifrån respondenternas farhågor om en ihållande trend, har den historiska tillväxten applicerats som en framskrivning över de kommande 5 åren (2026–2030). Med denna utvecklingstakt beräknas det teoretiska kostnadsindexet landa på 170,39 utifrån följande beräkning:

$$140,86 \times (1 + 0,0388)^5 \approx 170,39$$

Det faktiska hyresindexet uppgick 2025 till 125,13. För att nå i kapp det framskrivna målvärdet för kostnadskurvan, och därmed teoretiskt stänga det ekonomiska gapet till 2030 framgår det att det krävs en genomsnittlig årlig hyreshöjning om 6,37% enligt följande beräkning:

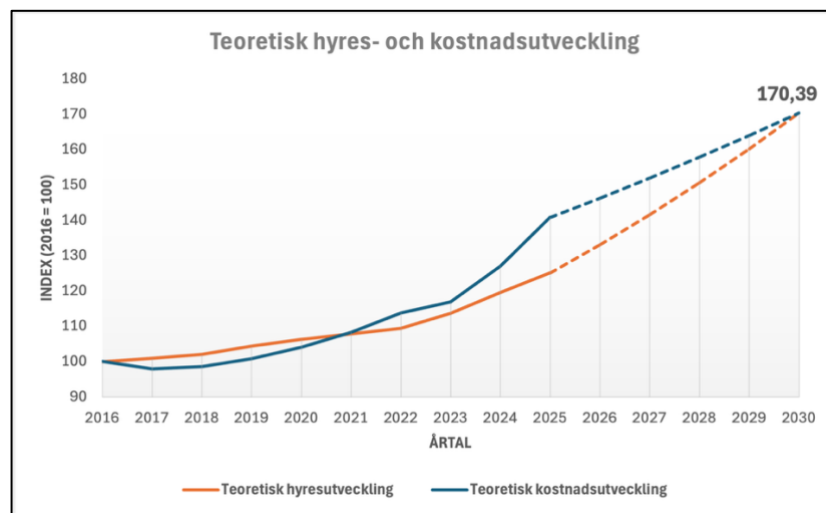
$$\left(\frac{170,39}{125,13}\right)^{\frac{1}{5}} - 1 \approx 0,0637$$

Beräkningarna bildar tillsammans den teoretiska hyres- och kostnadsutvecklingen fram till 2030, redovisat i figur 6.

Framskrivningen vilar på tre centrala antaganden:

1. Att de taxebundna kostnaderna fortsätter att öka i samma genomsnittliga årstakt som under 2016 – 2025.
2. Att gapet ska stängas inom en femårsperiod.
3. Att hyran ensam ska bära hela anpassningen, utan bidrag från effektiviseringar, förändrade kostnadsmodeller eller förhandlingsutfall.

Den framräknade hyreshöjningen ska därför läsas som vad som krävs under just dessa förutsättningar, inte som en prognos eller rekommendation.



Figur 6: Teoretisk utveckling av hyres- och kostnadsindex i Göteborg 2016–2030 (Basår 2016 = 100). Författarnas egen bearbetning.

Att i praktiken genomdriva årliga hyreshöjningar på 6,37% under en sammanhängande femårsperiod, enbart för att åter föra hyres- och kostnadsindex till samma nivå, framstår som svårgenomförbart inom ramen för det nuvarande hyressättningsystem. Bruksvärdessystemets rigiditet avser att skydda hyresgäster mot plötsliga kostnadschocker och säkerställa en

förutsägbar boendekostnad (Boverket, 2014). Det kommer därutöver alltid finnas grupper som har svårt att bära kraftiga kostnadsökningar (Fastighetsägarna, u.å.a). Detta indikerar att lösningen på det strukturella gapet sannolikt inte kan lösas med hyresjusteringar, utan kräver en kombination av åtgärder. Sådana åtgärder kan innefatta effektiviseringar av drift, förändrade kostnadsmodeller som individuell mätning och debitering av vatten, samt en bredare diskussion om hyressättningssystemets förmåga att hantera en kostnadsutveckling av denna karaktär.

Eftersom hyresintäkterna utgör fastighetsägarnas primära intäktskälla, blir baksidan av denna trögrörlighet i hyressättningssystemet att fastighetsägares intäktsida i princip låses fast. Samtidigt tillåts de externa driftkostnaderna att utvecklas exponentiellt, vilket i sin tur innebär en förlust av kapital som teoretiskt sett skulle kunna avsättas för underhåll och värdeskapande åtgärder. Fastigheter från miljonprogrammet utgör idag en omfattande del av landets hyresbestånd (Boverket, 2025a), och en alternativ tolkning är därmed att förhandlingarna och de institutionella ramarna framtvingar en systematisk nedprioritering av investeringar i motivationsfaktorer i boendemiljön. I förlängningen innebär således utebliven kostnadstäckning potentiellt att det är den enskilde hyresgästens vardagliga trivsel som drabbas av systemets trögrörlighet. Detta skapar i sin tur en tydlig målkonflikt där systemets ekonomiska skydd mot hyresgästen samtidigt potentiellt kan äventyra fundamentala sociala värden i dess boendemiljö.

5.2 Konsekvenser för boendemiljön: Trygghet vs. Trivsel

Genom att applicera Herzbergs tvåfaktorteori på studiens empiriska material framträder en tydlig differentiering i hur förvaltningen kategoriserar och värderar de sociala värdena i Landala. De trygghetsåtgärder som fastighetsägarna beskriver som prioriterade och tvingande utgifter kan i teoretiska termer förstås som hygienfaktorer. Digitala låssystem, kameraövervakning och rondering bidrar med en grundläggande trygghetsnivå i beståndet. I enlighet med teorins logik genererar dessa kostsamma barriärer dock inget upplevt mervärde eller en ökad boendenöjdhet i sig. Konsekvensen blir att fastighetsägarna tvingas investera omfattande resurser i åtgärder som enbart håller missnöjet borta, utan att den generella trivseln i området lyfts.

Studiens resultat belyser hur begreppet trygghetsfunktion har förändrats i en förvaltningskontext under ekonomisk press. Empirin från Landala visar att trygghetsrelaterade åtgärder inte längre kan betraktas som fristående sociala projekt. De har i stället utvecklats till

en integrerad och kostnadskrävande del av den löpande fastighetsdriften som aktörer tvingas hantera oavsett förutsättningar. Denna utveckling bekräftas av Ola Skogsberg, som framhåller att trygghetsfrågor i allt högre grad integreras i arbetet mellan polis, kommun och fastighetsägare. Eftersom dessa trygghetsinsatser fungerar som tvingande hygienfaktorer, upptar de i förlängningen en allt större andel av det ekonomiska utrymme som annars hade kunnat avsättas för det rörliga trivselunderhållet.

Konsekvenserna av denna utveckling blir att den vardagliga trivseln i form av kosmetiskt underhåll, målningsarbeten och skötsel av gemensamma ytor riskerar att utebli. I enlighet med studiens teoretiska ramverk innebär detta att förvaltningen systematiskt tvingas prioritera bort boendemiljöns motivationsfaktorer. Eftersom dessa estetiska och servicemässiga värden betraktas som mer flexibla i förhållande till de akuta kraven, tillåts de fungera som förvaltningens ekonomiska regulator. Konsekvensen blir en teoretisk obalans i fastighetsförvaltningen. Organisationerna tvingas säkra de resurskrävande hygienfaktorerna, medan det värdeskapande underhåll som faktiskt bidrar till långsiktig trivsel och får hyresgästerna att bo kvar skjuts på framtiden.

Denna teoretiska uppdelning mellan hygien- och motivationsfaktorer är dock inte statisk i praktiken, utan gränsen mellan trygghet och trivsel framstår som flytande. Richard Hansson belyser denna kritiska följd effekt. Han betonar att när servicenivån och aktiviteterna för hyresgästerna dras in, riskerar det i förlängningen direkt skada den upplevda tryggheten. Hanssons resonemang synliggör hur en reducering av dessa motivationsfaktorer slår tillbaka mot boendemiljöns mest grundläggande hygienfaktor.

Denna mekanism belyser skillnaden mellan upplevd otrygghet och faktisk brottslighet. Ola Skogsberg framhåller att otrygghet sällan genereras enbart av faktiska brott, utan snarare är starkt kopplad till visuella signaler i den fysiska miljön. Denna observation kan direkt kopplas till Broken Window-teorin som förklarar att synliga tecken på förfall sänder en signal om brist på kontroll och engagemang. Om det synliga underhållet eftersätts i Landala skapas en liknande upplevelse av kontrollförlust, som enligt Skogsberg riskerar att bjuda in till ytterligare ordningsstörningar och i förlängningen en ökad otrygghet.

Även i ett område med relativt låg brottslighet som Landala kan ett eftersatt fysiskt underhåll på så sätt generera en upplevelse av otrygghet som inte speglar den faktiska situationen. Det är

därmed inte enbart brottsligheten i sig som motiverar trygghetsarbeten, utan i lika hög grad förvaltningens förmåga att kommunicera ordning och kontroll genom den fysiska miljön.

När fastighetsägare samtidigt tvingas spara in på trivseln för att finansiera tekniska trygghetsåtgärder, riskerar de därmed att starta en negativ spiral. Digitala lås och kameraövervakning motverkar inte den otrygghet som skapas av en långsiktigt eftersatt fysisk miljö eller vanvårdade gemensamma ytor. Analysen visar att motivationsfaktorer och hygienfaktorer i boendemiljön är ömsesidigt beroende av varandra. Denna ömsesidiga koppling avviker från en central förutsättning i Herzbergs ursprungliga modell. Där antas hygien- och motivationsfaktorer verka oberoende av varandra, tillfredsställelse och missnöje utgör skilda dimensioner snarare än varandras motsatser.

I en förvaltningskontext blir gränsen i stället mer diffus. När motivationsfaktorer såsom service eller trivselinsatser dras tillbaka uppstår inte enbart utebliven tillfredsställelse, utan aktivt missnöje i form av minskad upplevd trygghet. Denna effekt fångas inte fullt ut i den ursprungliga modellen. Om nedprioriteringen av trivsel når en kritisk gräns försämras därmed även den upplevda tryggheten, vilket i förlängningen hotar den övergripande sociala stabiliteten i området.

5.3 Kontextens betydelse: Landala som A-läge

Studien belyser hur Landalas geografiska läge inte enbart utgör en kontextuell bakgrundsfaktor, utan även ur vissa aspekter påverkar hur prioriteringslogiker formas och vilka konsekvenser uppskjutet underhåll förväntas få.

Utifrån resultatet är en intressant iakttagelse att det centrala läget skapar en högre acceptans hos de boende i Landala gällande underhållsstandard. Magnus Redenheim beskriver hur hyresgäster tolererar mer slitage, eftersom de vet med sig att det är så många som vill bo där och således inte klagar i samma utsträckning som man hade gjort i ett mindre centralt läge. Denna observation syftar inte till att synliggöra en uttalad strategi från fastighetsägarnas sida, utan snarare en strukturell mekanism där pressen kring att prioritera motivationsfaktorer blir mindre när de boende värdesätter läget tillräckligt högt. I ett område som betraktas mindre attraktivt ur ett geografiskt perspektiv, skulle det potentiellt ha resulterat i ökad vakansgrad.

Samtidigt framträder en målkonflikt i empirin eftersom andra respondenter beskriver hur A-läget i stället skapar ett förvaltningsansvar, där områdesattraktiviteten inte är given utan något

som aktivt måste upprätthållas. Anna Carlsson betonar vikten av att åtgärda brister så som klotter innan det eskalerar, eftersom det annars riskerar att påverka hela områdets karaktär. Enligt denna logik ställer inte läget lägre krav, tvärtom så ställer det högre krav. Spänningen mellan dessa logiker illustrerar hur läget påverkar prioriteringslogiken på ett mer komplext sätt än vad som framgår vid första anblick.

A-lägets roll blir särskilt tydlig när studiens resultat ställs emot den logik som Broken Window Theory (1982) förutsäger. Enligt teorin bör attraktiviteten urholkas vid synliga tecken på eftersatt underhåll, exempelvis kosmetiska åtgärder som i denna studie betraktas som motivationsfaktorer. I Landalas fall visar empirin att denna spiral inte påbörjats i märkbar utsträckning, trots att trivselrelaterade åtgärder systematiskt skjuts upp till följd av förändrat handlingsutrymme. En rimlig förklaring är att områdets centrala läge, tillgänglighet och serviceutbud fungerar som en krockkudde och på så vis upprätthålls attraktiviteten. Därmed frikopplas områdesattraktiviteten delvis från fastigheternas faktiska skick, eftersom den höga efterfrågan på centralt belägna bostäder är tillräckligt stark för att upprätthålla värdet av att bo i ett område även när motivationsfaktorerna bryts ned.

Den högre acceptansen innebär dock inte att konsekvenserna uteblir, utan den skjuter snarare upp deras synlighet. I empirin framgår en viss oro från Richard Hansson som antyder att de höga resultaten från bomätningarna förväntas sjunka om det begränsade handlingsutrymmet förblir intakt, vilket tyder på en medvetenhet om att den nuvarande balansen inte är hållbar på sikt. Detta indikerar att om motivationsfaktorerna fortsätter att nedprioriteras riskerar de visuella signalerna om bristande kontroll i enlighet med Broken Window Theory att till slut överstiga vad A-läget kan kompensera för. I det läget kan den negativa spiralen slå igenom med större kraft och snabbare än vad förvaltarna hinner reagera på.

Sammantaget illustrerar Landala hur geografiskt och marknadsmässigt gynnsamma förutsättningar kan fördröja de konsekvenser som krympt handlingsutrymme annars leder till. A-läget etablerar således en tidsmässig flexibilitet, men det eliminerar inte de långsiktiga riskerna.

5.4 Praktiska och teoretiska implikationer

Studiens resultat genererar implikationer på två nivåer. Dels för de aktörer som dagligen verkar inom fastighetsförvaltning och bostadspolitik, dels för den forskning som studerar sambandet mellan ekonomiska villkor och sociala värden i boendemiljön.

Praktiska implikationer:

En central praktisk implikation av studiens resultat handlar om hanteringar av VA-kostnader, som utgör den kraftigaste kostnadsposten i den ekonomiska kartläggningen sedan 2016. Eftersom taxebundna kostnader som VA i princip är omöjliga att påverka på intäktsidan inom ramen för bruksvärdessystemet, utgör individuell mätning och debitering av vatten (IMD), ett konkret verktyg för att kunna lösa upp inlåsnings-effekten. Genom att flytta vattenförbrukningen på hyresgästerna baserat på faktisk förbrukning minskar fastighetsägarnas egen exponering mot fortsatta VA-taxehöjningar samtidigt som hyresgästerna ges egna incitament att minska sin förbrukning. Fastighetsägarna, Hyresgästföreningen och Sveriges Allmännyttan har tillsammans utarbetat en rekommendation för hur IMD-vatten bör införas i befintliga byggnader (Fastighetsägarna, Sveriges Allmännyttan & Hyresgästföreningen, 2023), vilket kan underlätta implementering. IMD är dessutom en investering vars återbetalningstid måste bedömas från fall till fall, något som ligger utanför studiens avgränsning. Åtgärden bör därför förstås som ett av flera tänkbara verktyg snarare än en fullständig lösning på det strukturella gap som studien belyser.

Studiens empiri lyfter även fram samverkan mellan fastighetsägare som en framgångsrik modell för hur trygghetsskapande arbete kan bedrivas. Kommunpolis Ola Skogsberg beskriver hur de projekt han varit delaktig i som lyckats bäst är de där fastighetsägare tillsammans finansierar en oberoende projektledare. Projektledare har i sin tur ett dedikerat uppdrag att arbeta med trygghet och trivsel i området. En sådan modell skapar ett tydligt ansvar, kontinuitet och ett löpande tryck på samtliga inblandade aktörer att faktiskt leverera konkreta resultat. I en kontext som Landala där fastighetsägare av olika ägarformer agerar inom samma geografiska kontext framstår en sådan gemensam struktur som särskilt relevant.

En tredje implikation handlar om det relationsbaserade förvaltningsarbetet. Studiens empiri visar att Stena Fastigheters modell med dedikerade projektledare för trygghets- och trivselskapande åtgärder lyfts fram som förebildlig av övriga aktörer i området. När det

ekonomiska handlingsutrymmet begränsar möjligheterna till rent fysiska insatser i området blir de sociala insatserna kostnadseffektiva komplement som har stor betydelse för den upplevda boendekvaliteten. Studiens resultat indikerar att detta arbetssätt bör betraktas som en integrerad del av förvaltningens strategier snarare än som ett tillägg då resurser finns tillgängliga. Samtidigt bör ett sådant arbetssätt förstås som ett komplement och inte en ersättning. Om relationsbaserade insatser och hyresgästdialog fullt ut ersätter det fysiska underhållet riskerar de att främst hantera hyresgästernas acceptans av ett sjunkande skick, snarare än att åtgärda det som på sikt urholkar den boendekvalitet de avser att värna.

Slutligen pekar studien ut kommunikation och transparens som ett viktigt och underutnyttjat verktyg i förvaltningen. Empirin visar att hyresgästernas förståelse för uppskjutet eller bortprioriterat underhåll ökar när förvaltningen proaktivt kommunicerar om ekonomiska förutsättningar och faktiskt prioriteringslogik. Detta är en åtgärd som kräver minimala ekonomiska resurser men som enligt respondenterna har betydande effekt för hyresgästernas upplevelse av förvaltningens både närvaro och ansvarstagande.

Teoretiska implikationer:

Ett viktigt teoretiskt bidrag studien etablerat är utmanandet av den dominerande förklaringsmodellen i tidigare forskning. En reaktiv prioriteringslogik och ett eftersatt underhåll har där primärt förklarats av socioekonomisk utsatthet och svaga marknadsförutsättningar (Muyingo, 2017; Kadioğlu & Kellecioğlu, 2024). Genom att dokumentera dessa mönster i ett etablerat A-läge med stabil social struktur och hög efterfrågan visar studien att dessa utmaningar är strukturellt, snarare än lokalt kopplade. Detta indikerar att problemet är inbyggt i det institutionella ramverket kring taxekostnader och hyressättning. Det berör därmed en betydligt bredare del av det svenska hyresbeståndet än vad tidigare forskning adresserat.

Studien ger även stöd åt Broken Windows-teorins grundmekanism i en svensk fastighetsförvaltningskontext. Att synliga tecken på eftersatt underhåll signalerar en bristande kontroll och påverkar den upplevda tryggheten, även när den faktiska brottsligheten är låg, framgår av både fastighetsägare och polismyndigheten. Samtidigt nyanserar studiens empiri teorin på en punkt som den i sin ursprungliga utformning inte fångar. Enligt teorin bör synligt förfall utlösa en självförstärkande spiral av ökande otrygghet och oordning, men i Landala förskjuts denna spiral, trots att trivselrelaterat underhåll skjuts upp. Områdets A-läge fungerar som en dämpande faktor som fördröjer, snarare än upphäver det förlopp som teorin förutsäger.

Studiens teoretiska bidrag är därmed inte enbart att bekräfta Broken Windows-teorin, utan att visa att dess utfall sammanhänger med områdets marknadsmässiga kontext, en faktor som den ursprungliga teorin inte beaktar.

Ett ytterligare bidrag är iakttagelsen att trygghet i förvaltningspraktiken skjutits från att ses som en frivillig social ambition, till att hanteras som en icke-förhandlingsbar och växande driftskostnad. Respondenterna beskriver inte trygghetsarbetet som ett fristående socialt åtagande bredvid kärnverksamheten, utan som en integrerad och kostnadsdrivande del av den löpande driften. Detta oavsett det ekonomiska läget. Teoretiskt innebär detta att en hygienfaktor i Herzbergs mening inte längre utgör en stabil och etablerad baslinje, utan en expanderande post som tränger undan resurser för motivationsfaktorer. Uppmärksammandet visar att trygghet framträder som en del av förvaltningens grunduppdrag snarare än som ett komplement som genomförs när resurser finns.

Avslutningsvis bidrar studien med ett operationaliserat ramverk för hur Herzbergs tvåfaktorteori kan tillämpas analytiskt inom fastighetsförvaltningen. Genom att kategorisera underhållsåtgärder som hygien- respektive motivationsfaktorer skapas ett strukturerat verktyg för att förstå hur ekonomisk press skiljer prioriteringar mellan grundläggande funktion och värdeskapande kvaliteter. Ramverket kan därav användas i framtida studier av liknande frågeställningar i andra geografiska kontexter.

5.5 Metodreflektion och studiens begränsningar

I detta avsnitt utvärderas hur de valda metodologiska tillvägagångssätten och avgränsningarna faktiskt har påverkat studiens slutgiltiga resultat, med syfte att nyansera de slutsatser som dragits.

Gällande studiens ekonomiska kartläggning och den efterföljande teoretiska framskrivningen innebär den valda indexmodellen en analytisk förenkling av fastighetsägarnas samlade ekonomiska realitet (se avsnitt 5.1.1). Genom att analysen avgränsats till att undersöka förhållandet mellan den generella hyresutvecklingen och tre centrala, taxebundna driftskostnader har en övergripande trendanalys möjliggjorts. Samtidigt har bolags- och fastighetsspecifika finansiella variabler lämnats utanför. Detta innebär att det faktiska ekonomiska handlingsutrymmet i realiteten sannolikt är mer komplext än vad den illustrativa modellen fångar.

Modellens matematiska utgångspunkt påverkar i sin tur hur resultatet bör tolkas. Beräkningarna använder 2016 som basår, då index = 100. Valet av basår görs för att synliggöra utvecklingen mellan hyror och kostnader över en tioårsperiod och innebär inte något antagande om att förhållandet mellan dem var i balans vid denna tidpunkt. Indexet visar alltså hur intäkter och kostnader glidit isär sedan 2016, men säger ingenting om hur väl avvägt själva utgångsläget var. Skulle 2016 ha präglats av en redan existerande obalans, kommer den inte att framträda i indexet. Det är därför den utvecklingen mellan kurvorna, snarare än någon utsaga om det absoluta handlingsutrymmets nivå, som utgör modellens mest robusta resultat.

Vad gäller studiens kvalitativa material är en inneboende begränsning att empirin uteslutande bygger på hyresvärdarnas egna upplevelser och perspektiv. Det finns därmed en strukturell risk att resultaten färgats av aktörernas subjektiva uppfattning eller vilja att framställa den egna organisationens arbete i ett positivt ljus. En direkt följd av detta är att själva förekomsten av ett minskat eller uppskjutet underhåll vilar på respondenternas egna uppgifter.

Eftersom studien medvetet avgränsats från fastighetsägarnas faktiska bokslut och underhållsvolymer kan analysen inte oberoende verifiera att underhållsprioriteringar faktiskt minskat i den omfattning respondenterna beskriver, utan endast belägga att förvaltningen själv uppfattar och beskriver en sådan förskjutning.

En stärkande faktor för studiens interna validitet är dock den höga graden av datatriangulering. Respondenternas svar visar oberoende av varandra stora överlappningar och likheter. Att skilda aktörer beskriver likartade utmaningar och uppvisar liknande förvaltningsmässiga prioriteringsmönster talar för att resultatet speglar en omfattande och reell branschutveckling snarare än isolerade fall.

Slutligen innebär valet att avgränsa studien till fastighetsägarnas perspektiv att hyresgästernas egna upplevelser lämnas utanför materialet. Eftersom studien drar slutsatser kring hur fastighetsförvaltningens prioriteringslogik påverkar boendemiljön, utgör avsaknaden av förstahandskällor från de boende en omfattande begränsning. Empirin kan därmed endast belysa hur fastighetsförvaltningen uppfattar att underhållet påverkar trygghet, trivsel eller områdesattraktivitet, snarare än hur dessa aspekter faktiskt upplevs av de boende. På grund av studiens tids- och resursmässiga ramar har inkludandet av detta primärmaterial inte möjliggjorts. Detta innebär att resultatens giltighet är begränsad till att beskriva förvaltnings- och ägarperspektivet.

Trots dessa begränsningar möjliggör kombinationen av den ekonomiska trendanalysen och de kvalitativa intervjuerna en övergripande förståelse för hur förändrade ekonomiska villkor påverkar fastighetsförvaltningens prioriteringar.

6. Slutsats

Detta kapitel presenterar de slutsatser som framkommit genom studiens analys och avser att besvara de två forskningsfrågorna. Inledningsvis besvaras respektive forskningsfråga i separata avsnitt, följt av en övergripande slutreflektion som knyter samman studiens viktigaste bidrag. Kapitlet avslutas med förslag på framtida forskning inom områden som denna studie inte haft möjlighet att behandla.

6.1 Svar på forskningsfråga A

Hur har utvecklingen av hyres- och kostnadsnivåer under det senaste decenniet påverkat fastighetsägares ekonomiska handlingsutrymme, och hur har detta tagit sig uttryck i underhållsprioriteringar i ett centralt miljonprogramsområde i Göteborg?

Studiens ekonomiska kartläggning visar att fastighetsägare i Landala under det senaste decenniet verkat under ett strukturellt försämrat ekonomiskt handlingsutrymme. Hyresutvecklingen motsvarar en ökning om cirka 25,1 procent, medan taxebundna driftskostnaderna för fjärrvärme, VA och avfall sammantaget steg med cirka 40,9 procent. Det resulterande gapet om cirka 15,8 procentenheter är sannolikt underskattat, eftersom den kraftiga utvecklingen för entreprenad- och arbetskraftskostnader inte ingår i modellen.

Konsekvensen är att underhållet kommit att fungera som förvaltningens flexibla utgiftspost, eftersom de taxebundna kostnaderna är ofrånkomliga samtidigt som hyresintäkterna begränsas av bruksvärdessystemets trögrörlighet. Detta har förskjutit förvaltningslogiken från ett förebyggande och tidsstyrt arbetssätt mot en mer reaktiv hantering där plötsliga fel och teknisk fortlevnad styr i stället för förutbestämda tidsintervall. Konkreta exempel på detta är uppskjutna stambyten, förlängda tekniska livslängder och en hårdare budgetdisciplin där allt fler beslut fattas högre upp i organisationen.

Resultaten indikerar att denna utveckling inte är en tillfällig obalans utan ett strukturellt normalläge. Respondenterna uppger att kostnaderna förväntas fortsätta öka, vilket innebär att situationen kommer att förvärras när handlingsutrymmet krymper ytterligare om inte hyresutvecklingen accelererar. Det sannolikt underskattade gapet om cirka 15,8 procentenheter indikerar att en betydande acceleration av hyresutvecklingen skulle krävas för att återställa balansen. Inom ramen för dagens förhandlingspraxis framstår det som osannolikt men som pekar på behovet av att kostnadsutvecklingen ges större utrymme i de kollektiva hyresförhandlingarna.

6.2 Svar på forskningsfråga B

Hur uppfattar fastighetsägare att prioriteringar i underhållet, under ekonomiskt begränsade förutsättningar, påverkar sociala värden såsom trygghet, trivsel och upplevd områdesattraktivitet?

Studiens kvalitativa resultat visar att det krympande ekonomiska handlingsutrymmet inte påverkar boendemiljöns sociala värden på ett enhetligt sätt. I stället framträder en tydlig differentiering där trygghet och trivsel hanteras enligt skilda prioriteringslogiker under ekonomisk press, medan områdesattraktivitet formas som en utkomst av dessa.

Trygghet beskrivs av respondenterna som ett värde som under senaste decenniet har utvecklats till en tvingande driftskostnad, snarare än en social ambition och således har den ekonomiska pressen inte haft samma påverkan på berörda värdet. Åtgärder för skalskydd, belysning och klottersanering skyddas från besparingar eftersom nedprioritering av dessa riskerar att generera en negativ spiral i enlighet med *Broken Window Theory*. Polismyndighetens perspektiv bekräftar denna bild och understryker fastighetsägarnas avgörande roll i det brottsförebyggande arbetet.

Trivsel behandlas däremot som en mer flexibel kategori som under ekonomisk press skjuts upp till förmån för tekniska och strukturella prioriteringar. Kosmetiska åtgärder som målning av trapphus, skötsel av utemiljöer och lägenhetsunderhåll är poster som tenderar att prioriteras ned. I enlighet med Herzbergs tvåfaktorteori innebär detta att förvaltningen tvingas säkra hygienfaktorerna på bekostnad av motivationsfaktorerna, det vill säga de insatser som skapar vardaglig trivsel. Det fysiska underhållet pareras i stället med mjukare och mindre resurskrävande metoder såsom hyresgästdialog, vilket kan dämpa missnöjet med uppskjutet underhåll men inte ersätta det.

Områdesattraktivitet bör i detta sammanhang förstås som en utkomst snarare än en separat prioriteringskategori. Eftersom attraktiviteten formas av såväl strukturella förutsättningar som trygghet och trivsel, innebär den systematiska nedprioriteringen av motivationsfaktorer en möjlig risk för områdes långsiktiga attraktivitet. I Landalas fall hålls attraktiviteten hittills upp av dess starka strukturella förutsättningar, däribland det centrala läget, tillgängligheten och serviceutbudet vilket dämpar effekterna av det som annars hade följt av eftersatt underhåll. Det innebär däremot inte att riskerna är eliminerade. Om motivationsfaktorerna fortsätter att nedprioriteras riskerar platsidentiteten att urholkas, och i förlängningen kan de visuella

signalerna om bristande kontroll överstiga vad de strukturella förutsättningarna kan kompensera för.

6.3 Övergripande slutreflektion

Studien visar att utmaningar med eftersatt underhåll och nedprioriterade sociala värden i miljonprogrammets bestånd är ett strukturellt dilemma och inte primärt ett lokalt och marknadsmässigt fenomen. Att dessa mönster framträder även i ett av Göteborgs mest attraktiva lägen indikerar att problemet inte löses av ett bättre geografiskt utgångsläge. Hyressättningssystemet har ett skyddsvärt syfte och är utformat för att skydda hyresgäster från oskäligen hyreshöjningar. Systemets trögrörlighet innebär emellertid att fastighetsägares intäktssida låses fast trots att driftskostnader tillåts att öka fritt, vilket tvingar fram prioriteringar där motivationsfaktorerna får ge vika. Frågan är dock om hyreshöjningarna bör anses som oskäligen, om priset är en boendemiljö där trivseln urholkas, oavsett var i staden man bor.

6.4 Förslag på framtida forskning

Eftersom studien avgränsats till respondenter från fastighetsägare saknas primärdata från de boende själva. Framtida forskning bör därför inkludera hyresgästernas upplevelser av hur underhållsprioriteringar påverkar trygghet och trivsel, för att validera och nyansera den bild som visas i denna studie. Därutöver vore det värdefullt att undersöka hur området uppfattas av boende utanför Landala, eftersom områdesattraktivitet delvis formas av det rykte och den status som omgivningen tillskriver platsen. Ett sådant perspektiv skulle ge en mer fullständig förståelse för hur det ekonomiska handlingsutrymmet i praktiken påverkar dem som systemet ytterst är till för.

En annan värdefull riktning för framtida forskning vore att genomföra en jämförande studie mellan miljonprogramsområden i olika marknadslägen. Denna studie visar att A-lägets strukturella förutsättningar fungerar som en dämpande faktor mot de konsekvenser som ekonomisk press annars förväntas medföra. Det är dock oklart i vilken utsträckning detta är unikt för Landala, eller om liknande prioriteringslogiker framträder i områden med svagare marknadsförutsättningar, om än med snabbare och mer påtagliga sociala konsekvenser.

Landala rymmer dessutom en variation av ägandeformer där allmännyttiga, privata och stiftelseägda fastighetsbolag verkar under identiska lokala marknadsförutsättningar. Denna studie har berört skillnader sinsemellan men inte haft möjligheten att analysera dem på djupet,

då det låg utanför studiens primära syfte. En framtida studie med detta som huvudfokus skulle kunna belysa hur olika organisatoriska mål och förvaltningslogiker påverkar hanteringen av identiska ekonomiska utmaningar.

Slutligen pekar studiens resultat på behovet av forskning kring vad som betraktas som ett acceptabelt ekonomiskt handlingsutrymme i fastighetsförvaltning. Studien visar att gapet mellan hyres- och kostnadsutveckling får konkreta konsekvenser för boendemiljöns sociala kvaliteter, men den ger inget svar på var gränsen går. En sådan gräns skulle kunna definieras som den nivå av ekonomisk press där konsekvenserna blir oundvikliga oavsett bakomliggande strategi. Framtida forskning bör därför undersöka om det är möjligt att definiera ett sådant minimikrav, vilket i förlängningen skulle kunna utgöra ett normativt verktyg i hyresförhandlingar och policybeslut.

Referenser

Boverket. (2014). *Det svenska hyressättningssystemet* (2014:13).

<https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2014/det-svenska-hyressattningssystemet.pdf>

Boverket. (2025a, 2 december). *Under miljonprogrammet byggdes en miljon bostäder.*

<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/stadsutveckling/miljonprogrammet/>

Boverket. (2025b, 24 mars). *Trygghet – ett mångtydigt begrepp.*

<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/stadsutveckling/brottsforebyggande-och-trygghetsskapande-atgarder/trygghet-och-brott/trygghetsbegreppet/>

Bramley, G., & Power, S. (2009). Urban Form and Social Sustainability: The Role of Density and Housing Type. *Environment and Planning B: Urban Analytics and City Science*, 36(1), 30-48. <https://doi.org/10.1068/b33129>

Braun, V., & Clarke, V. (2006). Using thematic analysis in psychology. *Qualitative Research in Psychology*, 3(2), 77–101. <https://doi.org/10.1191/1478088706qp063oa>

Ceccato, V., Vazquez, L., Langefors, L., Canabarro, A., & Petersson, Robin. (2019). *Trygg stadsmiljö Teori och praktik för brottsförebyggande & trygghetsskapande åtgärder.* (TRITA-ABE-RPT-1921). Kungliga tekniska högskolan. <https://doi.org/10.13140/RG.2.2.27787.03363>

Denscombe, M. (2017). *Forskningshandboken: för småskaliga forskningsprojekt inom samhällsvetenskaperna.* (4 uppl.). Lund: Studentlitteratur.

Emami, A., & Sadeghlou, S. (2020). Residential Satisfaction: A Narrative Literature Review Towards Identification of Core Determinants and Indicators. *Housing, Theory and Society*, 38(4), 512–540. <https://doi.org/10.1080/14036096.2020.1844795>

Fastighetskontoret. (2012). *Studier av Landala Torg – fakta, önskemål och visioner.*

Göteborgs Stad.

[https://www5.goteborg.se/prod/fastighetskontoret/etjanst/planbygg.nsf/vyFiler/Centrum%20-%20Utveckling%20av%20Chalmers%20Johanneberg%20C%20Mossen%20och%20Landala-Program%20-%20samråd-Landala%20Torg/\\$File/LandalaTorg.pdf?OpenElement](https://www5.goteborg.se/prod/fastighetskontoret/etjanst/planbygg.nsf/vyFiler/Centrum%20-%20Utveckling%20av%20Chalmers%20Johanneberg%20C%20Mossen%20och%20Landala-Program%20-%20samråd-Landala%20Torg/$File/LandalaTorg.pdf?OpenElement)

Fastighetsägarna, Sveriges Allmännyta & Hyresgästföreningen. (2023). *Införande av IMD-vatten – individuell mätning och debitering av tappvatten.*

https://www.fastighetsagarna.se/globalassets/broschyror-och-faktablad/riktlinjer/rekommendation_inforande-av-imd-vatten.pdf?bustCache=1779798972765

Fastighetsägarna. (u.å.a). *På skakig grund - Fastighetsförvaltarens ekonomiska verklighet.*

https://www.fastighetsagarna.se/globalassets/rapporter/gemensamma-rapporter/pa-skakig-grund---fastighetsforvaltarens-ekonomiska-verklighet.pdf?bustCache=1779974873508&_gl=1*1m0va7k*_up*MQ..*_ga*MjAyOTk1MDU5MS4xNzc5OTc0ODcz*_ga_BSTC3MMELE*czE3Nzk5NzQ4NzMkbzEkZzAkdDE3Nzk5NzQ4NzMkajYwJGwwJGgxNjkyNDY0MTE2

Fastighetsägarna. (u.å.b). *Fastighetsförvaltning.*

<https://www.fastighetsagarna.se/tjanster/fastighetsforvaltning/>

Gustavsson, E. & Elander, I. (2016). Sustainability potential of a redevelopment initiative in Swedish public housing: The ambiguous role of residents' participation and place identity.

Progress in planning, 103, 1–25. <https://doi.org/10.1016/j.progress.2014.10.003>

Herzberg, F., Mausner, B., & Snyderman, B. (1959). *The motivation to work* (2nd ed.). John Wiley.

Kadioğlu, D., & Kellecioğlu, I. (2024). Flowing Capital-Disrupted Homes: Financialisation and Maintenance of Rental Housing in Sweden. *Antipode*, 56(2), 516–537.

<https://doi.org/10.1111/anti.12981>

Lincoln, Y.S. & Guba, E.G. (1985). *Naturalistic inquiry*. Newbury Park, CA: Sage.

Lind, H., Annadotter, K., Björk, F., Högberg, L., & Af Klintberg, T. (2016). Sustainable renovation strategy in the Swedish Million Homes Programme: A case study. *Sustainability*,

8(4), 388. <https://doi.org/10.3390/su8040388>

Muyingo, H. G. (2017). Analysis of factors influencing reported housing maintenance costs in Sweden's public and private rental sectors. *International Journal of Strategic Property Management*,

21(3), 284-295. <https://doi.org/10.3846/1648715X.2016.1259189>

Nils Holgersson-rapporten (2025a). *Avfall – Historik*. [Online].
<https://nilsholgersson.nu/rapporter/rapporthistorik/avfall-historik/>

Nils Holgersson-rapporten (2025b). *Fjärrvärme – Historik*. [Online].
<https://nilsholgersson.nu/rapporter/rapporthistorik/fjarrvarme-historik/>

Nils Holgersson-rapporten (2025c). *VA – Historik*. [Online].
<https://nilsholgersson.nu/rapporter/rapporthistorik/va-historik/>

Statistiska centralbyrån. (2025). *Medelvärde för hyresförändring, procent efter region, antal rum, bygg år och år*.
https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START__BO__BO0406__BO0406F/BO0406Tab09/table/tableViewLayout1/

Statistiska centralbyrån. (2026). *Byggkostnadsindex för bostäder inkl. löneglidning, 1968=100, efter hustyp och kostnadsslag. År 1975–2025*.
https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START__PR__PR0502__PR0502B/FPIInLgAr/table/tableViewLayout1/

van Mossel, H.-J., & Jansen, S. J.T. (2010). Maintenance services in social housing: what do residents find important?. *International Journal of Building Pathology and Adaptation*, 28(3), 215-229. <https://doi.org/10.1108/02630801011058942>

Vetenskapsrådet. (2024). *God forskningsred 2024 (VR2405)*.
<https://www.vr.se/analys/rapporter/vara-rapporter/2024-10-02-god-forskningsred-2024.html>

Wilson, J. & Kelling, G. (1982). Broken Windows: The Police and Neighborhood Safety. *The Atlantic*, 127: 29-38

Tematisk analysmall

Frågeställning	Kategori	Underkategori	Koder
Hur har utvecklingen av hyres- och kostnadsnivåer under det senaste decenniet påverkat fastighetsägares ekonomiska handlingsutrymme, och hur har detta tagit sig uttryck i underhållsprioriteringar i ett centralt miljonprogramsområde i Göteborg?	Ekonomiskt handlingsutrymme	Kostnads-hyres-gap	Kostnader ökar snabbare än hyror Inflation Ökade driftkostnader
		Kostnadsdrivare	Energi Fjärrvärme VA Avfall Entreprenadkostnader
		Minskande ekonomiskt handlingsutrymme	Minskade marginaler Ekonomisk press Svårare beslut
		Underhåll som justeringsvariabel	Minskade marginaler Ekonomisk press Svårare beslut
		Samtidiga investeringsbehov	Stambyten Renoveringsbehov Energieffektivisering

Frågeställning	Kategori	Underkategori	Koder
Hur uppfattar fastighetsägare att prioriteringar i underhållet, under ekonomiskt begränsade förutsättningar, påverkar sociala värden såsom trygghet, trivsel och upplevd områdesattraktivitet?	Prioriteringslogik och sociala värden	Prioriteringsprinciper i förvaltning	Akut före planerat Säkerhet först Skal före kosmetiskt
		Förändrad prioriteringslogik	Mer reaktivt underhåll Livslängdsoptimering Behovsstyrda beslut
		Trygghet som prioriterad funktion	Belysning Säkerhet Lås Ordning och reda
		Trivsel som nedprioriterbar funktion	Estetik Utemiljö Gemensamma ytor Uppfräschning
		Sociala strategier i förvaltning	Kommunikation Hyresgästdialog Aktiviteter Relationsförvaltning
		Underhåll och trygghet (externt perspektiv)	Klotter Renhållning Fysisk miljö Siktlinjer Brottsförebyggande åtgärder

Appendix

Följande intervjuguide brukades för intervjuer med respondenter från Bostadsbolaget, Robert Dicksons Stiftelse Skandia Fastigheter och Stena Fastigheter:

Kontext

1. Kan du kort beskriva din roll och ditt ansvar i förvaltningen?
2. Hur skulle du beskriva Landala som förvaltningsobjekt? (Vad är unikt för just detta område?)
3. Hur har du upplevt att relationen mellan kostnadsutveckling och hyresutveckling förändrats under de senaste 10 åren? Har du något exempel?
4. Upplever du att det ekonomiska handlingsutrymmet för underhåll har krympt, ökat eller varit stabilt under denna period?
5. Vilka specifika kostnadsposter har haft störst påverkan på er förvaltningskalkyl? Varför tror du det är så?
6. När resurserna är begränsade – hur ser er beslutsprocess ut för att avgöra vad som görs direkt och vad som skjuts upp? Vem har mandat att ta beslut om vilka åtgärder som genomförs och inte?
7. Vilka typer av åtgärder hamnar oftast längre ner på prioriteringslistan?
8. Har du märkt av en förskjutning i vad som prioriteras idag jämfört med för 10 år sedan? Har du några exempel?
9. Hur arbetar ni i den dagliga förvaltningen med frågor som rör trygghet och trivsel i området?
10. Vilka typer av åtgärder eller insatser skulle du säga har störst betydelse för att upprätthålla trygghet och trivsel i ett bostadsområde?
11. Landala har ett relativt attraktivt läge i staden. Upplever du att områdets läge påverkar hur ni resonerar kring investeringar i boendemiljön eller sociala värden?
12. Hur ser du på framtiden för liknande bestånd? Kommer vi behöva se nya typer av prioriteringslogiker framöver, vilka då i så fall?
13. Är det något kring förvaltningen av området eller de ekonomiska förutsättningarna som vi inte har frågat om men som du tycker är viktigt att lyfta?
14. Finns det någon annan inom din organisation du tror det vore bra för oss att prata med?

Följande intervjuguide brukades för intervju med respondent från Polismyndigheten:

1. Kan du kort beskriva din roll och hur du och polisen arbetar riktat mot specifikt Landala?
2. Vilka typer av brottslighet och ordningsstörningar är mest framträdande i området idag?
3. Hur har trygghetssituationen och brottsligheten i Landala utvecklats över de senaste 10 åren?
4. Hur ser ni på den fysiska miljön i Landala? Finns det specifika platser som utmärker sig som mer otrygga, och vad beror det i så fall på rent fysiskt?
5. Upplever ni att brister i den fysiska miljön (till exempel trasig belysning, dåliga lås, nedklottrade fasader) direkt bidrar till otrygghet eller brottslighet i området?
 - Upplever du annars att känslan, snarare än den faktiska realiteten, kan påverkas av exempelvis klotter och dålig belysning?
6. Ser ni en tydlig koppling mellan brister i "trivselunderhåll" (till exempel nedskräpning, eftersatt yttre skötsel) och den faktiska otryggheten? Finns det en tendens att fastighetsägare fokuserar på det hårda skalskyddet (lås och dörrar) men missar den mjukare trivseldelen?
7. Hur ser samverkan ut mellan er som myndighet och fastighetsägarna i Landala idag? (Vilka trygghetsfrågor driver ni gemensamt?)
8. Finns det (eller har det funnits) formella "Områdeslöften" för Landala? Vad innefattar de i så fall för åtaganden från fastighetsägarnas sida?
9. Många fastighetsägare vittnar om att det ekonomiska handlingsutrymmet krympt. Märker ni i ert samverkansarbete att rent fysiska trygghetsbrister tar längre tid att bli åtgärdade idag än för några år sedan?
10. Landala är ett attraktivt A-läge. Tror ni att denna höga status gör att fastighetsägarna anstränger sig mer för att hålla området tryggt (skydda varumärket), eller gör det dem snarare mer passiva med investeringar eftersom hyresgästerna vill bo där oavsett?
11. Märker ni att vissa fastighetsägare är svårare att få med på trygghetsskapande åtgärder som kostar pengar (till exempel kameraövervakning, belysning)? Går det att se några mönster utifrån ägandeform (till exempel kommunala vs. privata värdar)?
12. Finns det någon aspekt kring fastighetsägarnas ansvar för trygghet och fysisk miljö i Landala som vi inte har berört, men som du tycker är viktig för vår studie?
13. Finns det några offentliga dokument, rapporter eller kartläggningar (till exempel kring Områdeslöften eller trygghetsmätningar) som du rekommenderar att vi tittar på?

INSTITUTIONEN FÖR ARKITEKTUR OCH
SAMHÄLLSBYGGNADSTEKNIK
CHALMERS TEKNISKA HÖGSKOLA
Göteborg, Sverige 2026
www.chalmers.se



CHALMERS