

Tillhör punkt 6 på dagordningen till AB
Stadsholmens styrelsesammanträde
2008-11-25

Stadsholmens underhållsbehov åren 2009-2018. Återremitterat ärende.

Vid styrelsens sammanträde 2008-06-10 lämnades en redovisning av Stadsholmens underhållsbehov 2009-2018. Ärendet bifogas, **bilaga 1**.

I ärendet redovisades ett bedömt totalt underhållsbehov för tioårsperioden om ca 850 mkr dvs igenomsnitt 85 mkr/år. Den volymen kan jämföras med bl a den budgeterade nivån för 2008 som är 51 mkr och utfallet 2007 som var 65 mkr.

I ärendet konstaterades att en utökad volym upp till angiven nivå kräver en lång rad åtgärder; höjda hyresintäkter, driftkostnadseffektiviseringar, ianspråktagande av reavinster, ökade aktiveringar mm.

I samband med styrelsehanteringen av ärendet konstaterade ordföranden att rapporten på ett bra sätt tydliggör behovet av ökade underhållsinsatser och föreslog samtidigt att styrelsen skulle återkomma till en fördjupad genomgång av finansieringsfrågan under hösten. Mot bakgrund härav återremitterades ärendet.

Frågan om finansiering av ett utökat underhållsbehov är aktuell även i moderbolaget Svenska Bostäder. På dagens sammanträde med Svenska Bostäders styrelse redovisas ett ärende med förslag till underhållsplan för Svenska Bostäder med tillhörande finansstrategi. I ärendet konstateras att det i Svenska Bostäder finns ett extra underhållsbehov - utöver en normaliserad nivå - om ca 1 475 mkr under den närmaste tioårsperioden. I denna siffra ingår det extra underhållsbehovet i Stadsholmen med 190 mkr. Bedömningen för Stadsholmens del grundas på den genomgång av underhållsbehovet som redovisas i bilagt ärende.

I ärendet till Svenska Bostäders styrelse framhålls, liksom i ärendet avseende Stadsholmen, att underhållsbehovet delvis bör kunna finansieras genom ökade intäkter och besparingar i driftkostnaderna. Samtidigt konstateras att dessa möjligheter inte kommer att räcka till för att täcka det mycket stora underhållsbehovet. I ärendet föreslås därför att en del av de reavinster som företaget får, och som i stor utsträckning härrör från försäljningar till bostadsrättsföreningar, används för underhåll. (Bara 2008 förväntas reavinsterna uppgå till ca 2 400 mkr). Tekniskt bör utnyttjandet av reavinsterna ske genom att en del (25 %) av de vinstmedlen som uppkommer 2008 och kommande år avsätts till en periodiseringsfond som sedan kan utnyttjas för underhållsåtgärder i upp till sex år.

Motsvarande teknik bör användas även i Stadsholmen i det fall det föreligger reavinster. För 2008 har en försäljning genomförts som bedöms möjliggöra en avsättning om ca 5 mkr.

Försäljningsvolymen är dock väsentligt mindre i Stadsholmen än i Svenska Bostäder och bidraget till underhåll denna väg kommer sannolikt att bli relativt marginellt sett över en tioårsperiod. Mot bakgrund härav föreslås i ärendet till Svenska Bostäders styrelse att moderbolaget skall bidra med koncernbidrag till Stadsholmen för att man ska kunna klara det extra underhållsbehovet även här. På det sättet kan de stora reavinsterna i moderbolaget även komma Stadsholmen till del.

Exakt hur stort koncernbidraget skall vara får givetvis bedömas från år till år men inriktningen är att Stadsholmen skall ha samma förutsättningar som moderbolaget att hålla en god underhållsnivå. Den ovan angivna nivån om 190 mkr över tio år kan ses som ett riktvärde. Behovet kommer att vara mindre i början av perioden och större i slutet.

Hemställes att styrelsen beslutar

att godkänna den rapport om Stadsholmens underhållsbehov som redovisats i bifogat ärende daterat 2008-05-23 samt

att godkänna ovan redovisat förslag till finansieringsmodell vad gäller de extra underhållsinsatserna

Vällingby 2008-11-12

Sven Belfrage