



Till Styrelsen

Bredband i Stadsholmens fastigheter – handlingsplan

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Stadsholmen beslutar följande.

1. Handlingsplanen *Bredband i Stadsholmens fastigheter* godkänns.
2. VD får i uppdrag att samverka med ITBO i Stockholm AB i detaljplaneringen av nätutbyggnaden.
3. VD får i uppdrag att förhandla fram en överenskommelse med Hyresgästföreningen Region Stockholm om erforderlig hyreshöjning.

Stockholm den 23 november 2012

Jonas Schneider
VD

Sammanfattning

I ärendet lämnas en lägesrapport över planerna för bredbandsutbyggnaden i Stadsholmens bestånd. Stadsholmen föreslås gå vidare enligt tidigare beslutad handlingsplan gällande bredbandsutbygganden. Utbygganden ska ske enligt samma principer som för övriga bostadsbolag i Stockholms stad.

Bakgrund

Stadsholmens styrelse har den 29 april 2010 beslutat att godkänna handlingsplanen för en utbyggnad av bredband i bolagets fastighetsbestånd. Svenska Bostäders styrelse godkände den 29 april 2010 för egen del handlingsplanen.

Enligt handlingsplanen är inriktningen med bredbandsutbyggnaden att åstadkomma en lösning med öppna fibernät på samma sätt som i Svenska Bostäder, Familjebostäder och Stockholmshem. Finansieringen föreslås ske genom ökade hyresintäkter i kombination med att moderbolaget Svenska Bostäder tillskjuter medel för att täcka den resterande delen av investeringen.

I ärendet redovisades ett antal villkor för det fortsatta arbetet, bl.a. att inhämta ett godkännande från EU-kommissionen rörande investeringen. Frågan är nu hanterad genom ett återtagande av anmälan efter ett omfattande utredningsarbete inom såväl regeringskansliet som Stockholms stad. De justeringar som har visat sig kunna göras gällande finansieringen anses tillräckliga utan krav på anmälan till EU-kommissionen.

För att slutligen kunna besluta om investeringen måste en detaljplanering av nätutbyggnaden genomföras i samråd med AB Stokab. Därefter kan en upphandling av nätinstallationerna påbörjas av Svenska Bostäders dotterbolag ITBO i Stockholm AB. Parallellt med detta arbete måste en överenskommelse tecknas med Hyresgästföreningen om nödvändig hyreshöjning.

Under förutsättning av att upphandling av nätinvestering samt förhandling med Hyresgästföreningen resulterar i acceptabla utfall vad gäller kostnader och hyresintäkter, skulle investeringsbeslut samt beslut om tillskott till investeringen kunna föreläggas styrelsen våren/sommaren 2013. Därefter skulle utbyggnaden kunna igångsättas.

Detta ärende föreläggs även styrelsen för Svenska Bostäder vid dess sammanträde 2012-12-06 för beslut i de delar som berör moderbolaget.

Ärendet

I Svenska Bostäder, Familjebostäder och Stockholmshem har installation genomförts av nya bredbandsnät i fastighetsbeståndet.

Näten byggs med optisk fiber hela vägen in i lägenheten, vilket bedömts vara den mest framtidssäkra tekniken. Fiberns förmåga att leverera kommunikationskapacitet är överlägsen andra tekniska lösningar.

Näten ägs av respektive bostadsbolags helägda nätägarbolag och används i ett system för öppna bredbandsnät. I systemet ingår också fibernät som förbinder fastigheterna i ett geografiskt område. Dessa nät ägs av Stokab och förhyrs av bostadsbolagens nätägarbolag.

De passiva nät (fibernäten) som nätägarbolagen förfogar över hyrs ut till en kommunikationsoperatör som kontrakteras på ca fem år efter upphandling. Kommunikationsoperatörens uppgift är att förse näten med aktiv utrustning, att sköta drift och övervakning av näten och att ansluta tjänsteleverantörer som erbjuder hyresgästerna olika kommunikationstjänster i konkurrens på lika villkor.

De tre bostadsbolagen har träffat en överenskommelse med Hyresgästföreningen om en generell hyreshöjning när hyresgästerna får tillgång till ett öppet bredbandsnät.

Den hyra som kommunikationsoperatören betalar till nätägarbolagen tas ut månadsvis och beräknas utifrån antalet aktiva kunder.

Behov av nya nät i Stadsholmens fastigheter

Den strategiska bedömning som låg till grund för utbyggnaden av fibernät i Svenska Bostäder, Familjebostäder och Stockholmshem är giltig även för Stadsholmen.

Bedömningen är att hyresgäster i Stockholm i ökande omfattning kommer att efterfråga tillgång till kommunikationstjänster med hög kapacitet till rimliga priser i sina hem. Bedömningen är också att utvecklingen av attraktiva tjänster till rimliga priser gynnas om tjänsterna erbjuds i öppna nät med konkurrerande tjänsteleverantörer. Öppenheten ger också hyresgästerna möjligheten att själva välja tjänsteleverantörer på marknaden. För den fastighetsägare som kan erbjuda sina hyresgäster tillgång till en sådan infrastruktur kommer fastighetsvärdena på längre sikt att påverkas positivt. Till detta kommer det värde som näten tillför fastighetsägaren genom att möjliggöra effektivare fastighetsdrift och energibesparingar.

För Stadsholmens del finns ytterligare starka argument för en satsning på nya nät i fastigheterna. I de fastigheter där de tre stora bostadsbolagen installerat fibernät finns idag tre fungerande nät för kommunikationstjänster; bredbandsnätet, kabel-TV-nätet och telenätet. Det betyder att man har skapat en för hyresgästerna gynnsam konkurrenssituation mellan infrastrukturer samtidigt som man har tillfört den infrastruktur som i framtiden kommer att kunna ersätta de gamla.

I Stadsholmens fastigheter finns idag bara ett nät för kommunikationstjänster, det gamla kopparnätet för telefoni. Tjänsteutbudet i telenätet har utvecklats under det senaste decenniet, men samtidigt har Telia sedan några år har valt att inte installera telenät i nya fastigheter eller att byta ut nät i äldre fastigheter. Istället har Telia installerat bredbandsnät med samma tekniska funktion – med undantag för öppenheten – som de fibernät som Stockholms stads bostadsbolag har installerat i sina fastigheter.

I Stadsholmens fastigheter finns, med några undantag, inget koaxialnät för kabel-TV. TV-nätet i fastigheterna är ett gammalt antennnät som inte klarar dubbelriktad kommunikation. Själva antennerna har uppgraderats för att klara den digitala sändningstekniken, men kablarna står i behov av att bytas ut inom en snar framtid. Det finns således ett reinvesteringsbehov i Stadsholmen som inte finns hos de övriga bostadsbolagen. Detta behov bortfaller om Stadsholmen installerar fibernät i sina fastigheter eftersom dessa nät också fungerar som öppna TV-nät. Det bortfallande investeringsbehovet kommer att kunna tillgodoräknas i en investeringskalkyl för nya fibernät.

Höga installationskostnader

Problemet med en bredbandssatsning i Stadsholmen är att det unika fastighetsbeståndet både vad avser läge och bebyggelsens karaktär medför höga installationskostnader. Inte minst är det bebyggelsens småskalighet som leder till högre kostnader. Tidigare och preliminära beräkningar visar att kostnaden per lägenhet blir minst tre gånger så hög i Stadsholmen som genomsnittet för de övriga tre bostadsbolagen. Stadsholmen installerar sedan en tid tillbaka bredband till lokalhyresgäster och tar för denna del ut en marknadsmässig hyra som täcker investeringen. Denna del kommer att kunna bidra till en förstärkt totalkalkyl för bredbandsutbyggnaden i beståndet.

Även om man reducerar investeringskostnaden för fibernäten i Stadsholmen med ett belopp som motsvarar vad företaget ändå skulle behöva reinvestera i det befintliga antennnätet, återstår ett hyreshöjningsbehov som avsevärt överstiger den höjning som de övriga bostadsbolagen träffat överenskommelse om. Höjningen av bruksvärdet vid en fiberutbyggnad i Stadsholmen, som inte har något kabel-TV-nät, får också anses högre än i övriga tre bolag varför det är rimligt att en högre hyreshöjning borde kunna överenskommas med Hyresgästföreningen. Det är dock utifrån förutsättningarna inte rimligt att förvänta sig en hyreshöjning som täcker hela den extrakostnad som en fiberutbyggnad i Stadsholmen kostar jämfört med kostnaden i övriga bolag.

För att kunna genomföra investeringen är en möjlighet att moderbolaget Svenska Bostäder tillskjuter medel som täcker den del av investeringen som inte finansieras via ökade hyresintäkter från bostads- och lokalhyresgäster samt hyra från kommunikationsoperatören. En kalkyl som visar behovet av tillskott kommer att föreläggas styrelsen i Svenska Bostäder och Stadsholmen i ett senare skede.

VD:s analys och bedömning

Stadsholmens uppdrag är att förvalta kulturhistoriskt värdefulla fastigheter. Dessa fastigheter ska hanteras varsamt för att säkerställa att karaktären bevaras. Samtidigt gäller det att kombinera uppdraget med de krav, önskemål och förväntningar som hyresgästerna har på sitt boende. Att bolagets fastigheter har ett långsiktigt och omfattande upprustningsbehov hör också till förutsättningarna inför framtiden.

Med bl.a. detta som utgångspunkt arbetar Stadsholmen aktivt med intäkts- och kostnadssidan. På intäktssidan finns en tydlig långsiktig hyresutvecklingspotential för lokaler. Utifrån Stockholmsmodellen och äldre avtal finns också ett utrymme att stärka intäktssidan på bostäderna. Genom en standardförbättring för hyresgästerna genom bredbandsinstallation kommer nuvarande och framtida hyresgäster att kunna erbjudas ett mycket bra boende också utifrån tekniska utgångspunkter. Önskemålen och behovet av bredband med hög kapacitet kommer att öka.

I ärendet har redovisats fakta och förutsättningar som resulterar i slutsatsen att det är hög tid att även Stadsholmen investerar i framtidssäkra fibernät i fastigheterna. Argumenten kan till och med sägas vara starkare för Stadsholmen än för övriga bostadsbolag. Den mest uppenbara och samtidigt viktigaste utmaningen är hur finansieringen på kort sikt ska kunna lösas för utbyggnaden. Med föreslagen konstruktion är bedömningen att investeringen kommer att kunna vara lönsamt på sikt. Med en inräknad förväntad värdehöjning av fastigheterna känns investeringen än mer eftersträvänsvärd.

Det bör i sammanhanget också nämnas att bolaget har övervägt alternativa ambitionsnivåer vad gäller den tekniska utformningen i syfte att minska kostnaderna (t.ex. koppar i stället för fiber). Bedömningen har dock varit att detta inte är lämpligt. När nya nät ska installeras i Stadsholmens unika fastighetsbestånd bör helt enkelt väljas den tekniska lösning som bedöms ha den längsta livslängden. Dessutom skulle det inte vara möjligt att sänka kostnaderna mer än marginellt om ett alternativ skulle förordas.
