



Christina Lillieborg

Till styrelsen

Stadsholmens underhållsbehov åren 2009 – 2018

Vid styrelsens sammanträde den 21 november 2007 godkändes en rapport om hur Stadsholmen arbetar med underhåll. I rapporten beskrevs översiktligt fastighetsbeståndet med dess kulturhistoriska värden, småskalighet, den geografiska spridningen och hur bolaget arbetar med det byggnadsvårdande ansvaret. Vi redovisade även kortfattat kommande behov och några utvecklingsfrågor.

Vi återkommer nu med en kompletterande redovisning av underhållsbehovet för den kommande 10-årsperioden; PM med bilagd sammanställning bifogas. Den samlade bedömningen bygger på en fastighetsvis inventering av underhållsstatusen; utförd under våren 2008.

Bedömningen inrymmer ambitionshöjningar i några avseenden; bland annat lägenhetsunderhåll i ett ökat antal lägenheter och utökat förebyggande småskaligt underhåll. Men även att vi i högre utsträckning än hittills ska återskapa ursprungliga lösningar som ersättning för mindre varsamma åtgärder som utfördes i vissa fastigheter i samband med den storskaliga moderniseringen på framförallt 1970-talet. Det sista är ett led i ett ökat långsiktigt byggnadsvårdsansvar. Dessutom planeras för nödvändiga skofferputsningar i ett stort antal källare.

Det samlade behovet ligger på en högre nivå än vad som tidigare bedömts. De första åren under perioden är behovet ca 75 mkr. Detta kan jämföras med den tidigare bedömningen 60 – 65 mkr de närmaste åren. Under senare delen av perioden bedöms kostnaderna öka till knappt 100 mkr.

Ska det redovisade behovet utföras inom 10-årsperioden krävs stärkta finanser. Det kommer att behöva ske på olika sätt. Att enbart klara det med hyresökningar utöver övriga hyreshöjningsbehov; skulle innebära en extra ökning med drygt 10 % de första åren och ytterligare 5 – 10 %, mot slutet av perioden. Detta kan vara svårt att åstadkomma. Även andra former måste tillämpas; som inanspråktagande av reavinster, driftkostandseffektiviseringar

och ökade aktiveringar. Frågan måste även beaktas vid fastställande av avkastningskravet för bolaget.

Hemställes

att styrelsen godkänner rapporten

Vällingby den 23 maj 2008

Sven Belfrage