

Utlåtande 2016:14 RI+IX (Dnr 112-1769/2015)

AB Svenska Bostäders renovering och ombyggnad av fastigheten kv. Drakenberg 14 på Södermalm

Genomförandebeslut

Lägesredovisning

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
Genomförande av renovering och ombyggnad av fastigheten kv.
Drakenberg 14 på Södermalm om ca 425 mnkr godkänns.

Föredragande borgarråden Karin Wanngård och Ann-Margarethe Livh anför följande.

Ärendet

Som ett led i arbetet med att uppfylla sitt uppdrag om hög kvalitet i underhåll och service samt upprustning av miljonprogramsfastigheter genomför AB Svenska Bostäder en upprustning av kv. Drakenberg på Södermalm.

Beredning

Ärendet har beretts av Stockholms Stadshus AB i samråd med stadsledningskontoret.

Våra synpunkter

Drakensbergsområdet byggdes under miljonprogrammet och är ett av de större områdena från den tiden i Stockholms innerstad. Stora delar av beståndet av fastigheter från den tidsperioden har eller har haft upprustningsbehov. De

allmännyttiga bostadsbolagen har under senare år arbetat aktivt med upprustning av sina miljonprogramsområden.

Svenska Bostäder äger och förvaltar 238 lägenheter i området och de första etapperna av renovering har redan påbörjats. Det är viktigt att renoveringen sker på ett varsamt sätt och att de boende får möjlighet till inflytande i den kommande processen.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande från styrelsen för Svenska Bostäder (Sekretess enligt 19 kap 2 § OSL, finns tillgängligt för kommunstyrelsens och kommunfullmäktiges ledamöter hos Stockholms Stadshus AB, Stadshuset, plan 3)
2. Utdrag ur protokoll från styrelsen för Svenska Bostäder (Sekretess enligt 19 kap 2 § OSL, finns tillgängligt för kommunstyrelsens och kommunfullmäktiges ledamöter hos Stockholms Stadshus AB, Stadshuset, plan 3)
3. Nuvärdekalkyl (Sekretess enligt 19 kap 2 § OSL, finns tillgängligt för kommunstyrelsens och kommunfullmäktiges ledamöter hos Stockholms Stadshus AB, Stadshuset, plan 3)

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådens förslag.

Särskilt uttalande gjordes av borgarråden Joakim Larsson och Cecilia Brinck (båda M) och borgarrådet Lotta Edholm (L) enligt följande.

Vi har inga invändningar i sak mot föreliggande projekt eller mot en hög investeringstakt som sådan. När Stockholm växer i en historiskt stor omfattning är det både nödvändigt och rimligt att möta den växande stadens behov med betydande investeringar i såväl bostäder som skolor och infrastruktur av olika slag. Under Alliansens år i majoritet ökade också investeringstakten betydligt för att svara upp mot framtidens behov. Inte minst togs en planering för omfattande utbyggnad av skollokaler fram. Vi har därför ingenting i sak att anmärka på vad avser det föreliggande ärendet, men ifrågasätter de politiska förutsättningarna för att säkerställa en ansvarsfull och långsiktigt hållbar finansiering av kommunkoncernens investeringar.

Alliansen förde mellan 2006–2014 en politik för kommunkoncernen som förenade en hög investeringstakt med en aktiv fastighetsförvaltning som inkluderade såväl ombildningar av hyresrätter som beståndsförsäljningar. Därmed lades en solid grund för att genom intäkter från realisationsvinster minska kommunkoncernens behov av extern upplåning. När vi lämnade över 2014 var därför kommunkoncernens samlade

låneskuld långt lägre än den hade varit om investeringarna hade finansierats endast genom extern upplåning.

Den rödgrönrosa majoriteten för av ideologiska skäl en helt annan politik, till skada för kommunkoncernens långsiktiga finansiella ställning och med allvarliga följder även för driftbudgeten på längre sikt. Genom att majoriteten dogmatiskt förvägrar hyresgäster i stadens bostadsbolag att friköpa sina lägenheter och genom att majoriteten av likaledes dogmatiska ideologiska skäl motsätter sig avyttringar ur bostadsbolagens bestånd uppstår inga realisationsvinster. Därmed är majoriteten till följd av sin politik tvingad att helt och fullt finansiera investeringarna genom extern upplåning. Prognosen i de finansiella månadsrapporterna är således att majoriteten kommer att låna omkring en miljard kronor i månaden, med följd att kommunkoncernens skuldbörda trefaldigas till 70 miljarder kronor vid utgången av innevarande mandatperiod.

En kraftigt ökad skuldbörda är bekymmersam på flera sätt. En ökande skuldbörda och minskande soliditet riskerar på sikt att urholka kommunkoncernens finansiella ställning, med följd att kreditvärdigheten kan komma att försämrast. En försämrad kreditvärdighet skulle medföra ökade räntekostnader. Det är allvarligt i ett läge där räntekostnaderna redan prognoseras öka med mellan 30 och 50 procent till följd av skuldbördans ökning. Majoritetens uttalade inställning, att det rådande ränteläget talar för lånefinansiering, är mot den bakgrunden häpnadsväckande ansvarslös. Det rådande ränteläget, med en negativ reporänta, är exceptionellt och kan inte förmodas vara hur länge som helst. När väl ränteläget normaliseras riskerar staden en kostnadsexplosion på grund av omfattande kapitalkostnader. Det riskerar i sin tur att påtagligt tränga undan utrymmet för välfärdens verksamheter. Följden blir att stadens ekonomi kommer att behöva saneras för att lindra verkningarna av den rödgrönrosa majoritetens kortsiktiga ekonomiska politik.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Genomförande av renovering och ombyggnad av fastigheten kv.

Drakenberg 14 på Södermalm om ca 425 mnkr godkänns.

Stockholm den 27 januari 2016

På kommunstyrelsens vägnar:
KARIN WANNGÅRD

Ann-Margarethe Livh

Ulrika Gunnarsson

Särskilt uttalande gjordes av Anna König Jerlmyr, Joakim Larsson, Cecilia Brinck, Dennis Wedin och Markus Nordström (alla M) och Lotta Edholm (L) med hänvisning till Moderaternas och Liberalernas gemensamma särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Ersättaryttrande gjordes av Karin Ernlund (C) och Erik Slottner (KD) med hänvisning till Moderaternas och Liberalernas gemensamma särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Ärendet

Som ett led i arbetet med att uppfylla sitt uppdrag om hög kvalitet i underhåll och service samt upprustning av miljonprogramsfastigheter genomför Svenska Bostäder en upprustning av kv. Drakenberg, med totalt 238 lägenheter på Södermalm.

AB Svenska Bostäders styrelse tog beslut i ärendet den 14 februari 2013, som ett investeringsbeslut, dock inte ett fullödigt genomförandebeslut av hela investeringen.

Upprustningen, som genomförs i etapper, utgör en nödvändig upprustning av byggnader, som utifrån normal underhållsplanering behöver genomföras. Upprustningen medför också en förbättrad driftsekonomi och ger en önskvärd energieffektivisering.

Bolaget har också samrått med en grupp representanter för de boende i kvarteret, vilket motsvarar kommunfullmäktiges ambitioner om de boendes inflytande.

Stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB ser positivt på att den återstående etapp två av detta projekt omfattar mindre risker och osäkerheter, eftersom den första etappen genomförts.

Den förväntade direktavkastningen som ombyggnaden resulterar i ligger strax under den nivå som bolaget långsiktigt ska generera för att upprätthålla en finansiell stabilitet. Bolaget bör därför sträva efter att i förvaltningsskedet fortsatt verka för förbättrade driftnetton inom kv. Drakenberg. Det är också av största vikt att förvaltningsresultaten nogsamt följs upp efter genomförda upprustningsprojekt för att bevaka bolagets långsiktiga finansiering av genomförda investeringar.

Sammantaget ligger projektet väl i linje med kommunfullmäktiges direktiv och uppdrag för stadens verksamheter.

Då projektet utgör en omfattande investering och är att definiera som ett stort projekt (>300 mnkr) uppmanas AB Svenska Bostäder att återrapportera till bolagsstyrelse och koncernstyrelse i tertiärrapporterna samt i separata lägesredovisningar.

Bakgrund

AB Svenska Bostäders styrelse tog beslut i ärendet den 14 februari 2013 som ett investeringsbeslut, dock inte ett fullödigt genomförandebeslut av hela investeringen.

Upprustningen påbörjades under 2013 och genomförs i två separata etapper, varav den första omfattar två av fem huskroppar som rustats 2013-

2015. Den första etappen omfattade ca 135 lägenheter och en investering om 225 mnkr.

Etapp två planeras startas under senhösten 2015 och omfattar 103 lägenheter och en investering om ca 200 mnkr. Projekten har redovisats separat som två projekt i bolagets ekonomiska rapportering till koncernledningen. Inför starten av etapp ett tog bolaget ett beslut om genomförande av de två projekten tillsammans.

Enligt stadens riktlinjer ska inriktningsbeslut och genomförandebeslut om investeringar överstigande 300 mnkr också godkännas av Stockholms kommunfullmäktige. Projektet kommer att överstiga 300 mnkr.

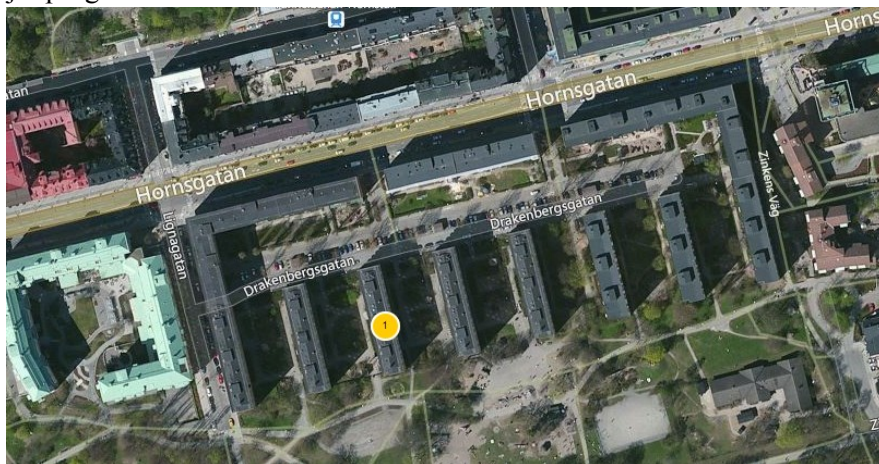
Inför starten av etapp 2, vilket medför att projekten sammantaget omfattar en investering som överstiger 300 mnkr, hänskjuts ärendet för ett godkännande av kommunfullmäktige gällande helheten. Nulägesrapport och genomförandebeslut för Drakenberg 14 togs i Svenska Bostäders styrelse den 22 oktober 2015.

Mål och syfte

Målsättningen med upprustningen av kvarteret Drakenberg är att renovera fastigheten varsamt, med miljöhänsyn och med stor teknisk kunskap för att få väl fungerande lägenheter och nöjda hyresgäster.

Projektbeskrivning

Kvarteret Drakenberg 14 ligger på Södermalm vid Lignagatan/Drakenbergsgatan och husen är uppförda under miljonprogramsåren 1967- 1973.



Svenska Bostäder äger fem stora bostadshus i kvarteret. Husen har nio våningar och totalt ca 238 lägenheter. Byggnaderna är var och en ca 60 meter långa och 12 meter breda.

Utifrån en förstudie och dialog med en samrådsgrupp av boende görs en varsam renovering. Den innebär att samtliga ytskikt i lägenheterna förnyas och allmänna utrymmen som trapphus, förråd m.m. renoveras. Även hissarna uppgraderas för att klara dagens krav. I våtrum och kök görs stam- och rörbyte och de renoveras och förses med ny inredning.

Alla installationer, inkl. el, byts ut och kompletteras med ett från- och tilluftsvärmeväxlare för minskad energiförbrukning. Befintliga tvättstugor flyttas och nya fläktrummen på taken byggs om för att motsvara gällande arbetsmiljökrav.

I hus två planeras även ett gruppboende inrymmas.

Projekt- och etappindelning

Strax efter beslutet i Svenska Bostäders styrelse beslutades att göra projektet i två etapper eller optioner, med lämplig indelning utifrån fastighetens förutsättningar och det har därför redovisats som två separata projekt i bolaget ekonomiska rapporteringar till koncernledningen och kommunfullmäktige. Därav har inte projektet som helhet beslutats av kommunfullmäktige.

Tidplan

Hus fem har renoverats under 2014 och är återinflyttat.

Hus fyra, som också var en del av den första etappen, är under genomförande 2015. Hyresgäster kommer vara tillbakaflyttade runt årsskiftet.

Hus tre, som är etapp två, planeras startas så snart som möjligt efter godkännande av kommunfullmäktige. Renovering ska ske 2016.

Hus två, som är option tre i etapp 2, ska påbörjas 2016 och renovering ska ske 2017.

Hus ett, som är option fyra i etapp 2, ska starta 2017 för renovering under 2018.

Risker

Fram till idag har upprustningen av de två första huskropparna genomförts framgångsrikt, vilket tyder på ett minskat risktagande för framtida etapper.

Miljö

Samtliga installationer kommer bytas ut i fastigheterna och kompletteras med ett FTX-system med från- och tilluftsvärmeväxlare, vilket bedöms minska energiförbrukningen med ca 30 %.

Ekonomi

Total projektkostnad, inklusive mervärdeskatt, är beräknad till ca 425 mnkr.

Bilagd nuvärdeskalkyl för projektet anger att investeringen ryms väl inom fastighetens bedömda marknadsvärde och ger därmed ett positivt investeringsresultat. Resultatet beror på främst på låga bokförda värden och höga marknadsvärden. Projektet bedöms medföra förbättrade driftnetton, genom både högre intäkter och lägre kostnader. Det ger en direktavkastning på själva ombyggnads-investeringen på knappt 2,9 %.

En detaljerad ekonomisk bedömning av Svenska Bostäders investering redovisas i värdeberäkningen, bilaga 3 (SEKRETESS).

Uppföljning

Uppföljning och framdrift av projektet kommer att ske genom kontinuerlig dialog mellan projektansvariga hos Svenska Bostäder och bolagsledningen. Avrapportering kommer också att göras till styrelsen, i samband med verksamhetsplaner, tertialrapportering samt bokslut. Projektet kommer följas upp med separata lägesredovisningar till bolagsstyrelsen samt koncernstyrelsen, enligt stadens projektstyrningsmetodik.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 14 december 2015 att föreslå kommunfullmäktige följande.

Genomförande av renovering och ombyggnad av fastigheten kv. Drakenberg 14 på Södermalm om ca 425 mnkr godkänns.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Genomförande av renovering och ombyggnad av fastigheten kv. Drakenberg 14 på Södermalm om ca 425 mnkr godkänns.
2. Redovisning avseende projekt Drakenberg godkänns.
3. Paragrafen justeras omedelbart.

Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontorets gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 9 november 2015 har i huvudsak följande lydelse.

I stadens budget 2016 har Svenska Bostäder och stadens bostadsbolag fått direktiv från kommunfullmäktige att aktivt arbeta för en hög kvalitet i löpande drifts- och

underhållsarbete och rusta upp på ett varsamt sätt, utifrån fastigheternas tekniska behov med en helhetssyn på närmiljön. Bolagen ska också garantera hyresgästerna information och inflytande i samband med renoveringsarbete. Kommunfullmäktige anger också att bolagen ska fortsätta arbetet med att öka effektiviteten, med fokus på kärnverksamheten och förbättrade driftsresultat samt långsiktig uppnå en direktavkastning och totalavkastning som är jämförbar med liknande långsiktiga bostadsförvaltande aktörer.

Utifrån kommunfullmäktiges direktiv ska Svenska Bostäder aktivt arbeta med upprustning och energieffektivisering i 1940- och 1950-talsbestånden och miljonprogramsbeståndet.

Stadsledningskontoret och koncernledningen bedömer att upprustningen av kv. Drakenberg ligger väl i linje med kommunfullmäktiges ägardirektiv. Upprustningen, som genomförs i etapper, utgör en nödvändig upprustning av byggnader som utifrån normal underhållsplanering uppnått en ålder om ca 50 år, där större åtgärder behöver genomföras. Upprustningen medför också en förbättrad driftsekonomi och ger en välbehövlig energieffektivisering.

Bolaget har också samrått med en grupp representanter för de boende i kvarteret, vilket motsvarar kommunfullmäktiges ambitioner om de boendes inflytande.

Stadsledningskontoret och koncernledningen ser positivt på att den återstående etapp två av detta projekt omfattar mindre risker och osäkerheter, genom att den första etappen genomförts med bra resultat. De ekonomiska osäkerheterna är också begränsade genom att återstående etapper genomförs genom att avropa kvarstående optioner i upphandlingen.

Den förväntade direktavkastningen, som ombyggnaden resulterar i, ligger strax under den nivå som bolaget långsiktigt ska generera för att upprätthålla en finansiell stabilitet. Bolaget bör därför sträva efter att, i förvaltningsskedet, fortsatt verka för förbättrade driftnetton inom kv. Drakenberg. Det är också av största vikt att förvaltningsresultaten nogsamt följs upp efter genomförda upprustningsprojekt för att bevaka bolagets långsiktiga finansiering av genomförda investeringar. Inför kommande projekt bör bolaget genomgående beakta det ingående bokförda värdet vid beskrivningen av övervärdet så att tabellredovisningen överensstämmer med texten.

Sammantaget ligger projektet väl i linje med kommunfullmäktiges ägardirektiv och uppdrag för bolagets verksamheter.

Då projektet utgör en omfattande investering och är att definiera som ett stort projekt (>300 mnkr), enligt kommunfullmäktiges investeringsregler, uppmanar koncernledningen Svenska Bostäder att återrapportera till bolagsstyrelse och koncernstyrelse i tertialrapporterna samt i separata lägesredovisningar.