

Handläggare

Nina Wahlman Fält
08-508 270 93
Nina.wahlman.falt@stockholm.se

Till

Fastighetsnämnden
2017-03-14

Reviderade principer för stadsintern hyressättning avseende bostadsrätter. Genomförandebeslut.

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner fastighetskontorets förslag till hyressättning av stadens bostadsrätter.
2. Fastighetsnämnden hemställer till kommunfullmäktige att godkänna fastighetskontorets förslag till hyressättning av stadens bostadsrätter.

Åsa Öttenius
Förvaltningschef

Carina Jonsson
Avdelningschef

Sammanfattning

Fastighetsnämnden innehar cirka 400 bostadsrätter med stort behov av underhåll. Den hyresmodell som idag huvudsakligen tillämpas med en schablon på för närvarande 115 kr/kvm och år avseende drift, underhåll och administration täcker inte kostnaderna. Enbart driftkostnader samt administration uppgick 2016 till 193 kr/kvm.

Detta innebär att fastighetsnämndens resultat belastas negativt trots att endast akuta underhållsåtgärder utförts.

För att fastighetskontoret ska kunna utföra nödvändigt underhåll av bostadsrätterna måste schablonen höjas. Fastighetskontoret föreslår en höjning av schablonen till 330 kr/kvm from 2018-01-01 i dagens penningvärde. Efter 5 år utvärderas sedan utfallet av underhållskostnaderna.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se/fastighetskontoret

Målet är en enhetlig hyresmodell för stadens samtliga bostadsrätter i syfte att erhålla ett väl underhållet bostadsrättsbestånd som möjliggör för staden att planera sin verksamhet och budget på ett bättre sätt.

Utlåtande

Bakgrund

I fastighetsnämndens uppdrag ingår att köpa och förvalta bostadsrätter som hyrs ut till stadens övriga nämnder för att användas i stadens verksamheter eller vidareuthyras till brukare. I dagsläget innehar fastighetsnämnden 404 bostadsrätter som hyrs ut till stadens övriga nämnder (367st om 22 472 kvm) och privatpersoner (37st om 3 037 kvm). Förskolor och bostadsrätter uthyrda till företag beaktas inte i detta tjänsteutlåtande.

I dag beräknas hyran för uthyrning av bostadsrätter inköpta efter 2004 enligt beslut i kommunfullmäktige 2003-06-10 (bostadsrätter uthyrda till privatpersoner samt bostadsrätter inköpta tidigare än 2004 hyrs ut till bruksvärdeshyra). Grundprincipen i beslutet är att den hyra stadens övriga nämnder betalar, ska täcka fastighetsnämndens kostnader för förvaltning av bostadsrätterna genom en fast schablon på för närvarande 115 kr/kvm och år.

Hyran till stadens nämnder beräknas enligt följande:

- Kapitalkostnad, 3,25 % på bokfört värde.
- Kostnad för årsavgift samt övriga avgifter från bostadsrättsföreningen.
- Administration, underhåll och drift 100 kr/kvm uppräknat med KPI oktober 2002 (för närvarande 115 kr/kvm).

Nuläge

Syftet med det fasta schablonpåslaget var att verksamheterna skulle kunna planera sina kostnader på sikt. Den fasta schablonen som idag är 115 kr/kvm täcker dock inte fastighetsnämndens kostnader.

Fastighetsnämndens resultat före avkastningskrav avseende bostadsrätter med hyra enligt kommunfullmäktiges beslut från 2006-06-10 belastades negativt gällande ägandet och förvaltning med cirka:

- År 2016 - 2 933 tkr
- År 2015 - 1 917 tkr
- År 2014 - 2 901 tkr
- År 2013 - 2 652 tkr

Bostadsrätterna har generellt ett stort drift- och underhållsbehov, men de senaste åren har endast akuta åtgärder utförts. Om fastighetskontoret utfört underhåll av bostadsrätterna enligt gängse praxis hade ovanstående resultat varit betydligt sämre.

Fastighetsnämndens faktiska kostnader för administration och underhåll under 2016 fördelades enligt följande:

- Administration och avkastning 100 kr/kvm
- Drift och akuta reparationer 93 kr/kvm

Åtgärder

Utifrån antagandet att fastighetsnämndens bostadsrätter utsätts för normalt slitage behöver underhåll utföras med följande intervall för att en godtagbar standard ska kunna upprätthållas:

- Målning och tapetsering vart 10:e år (cirka 20 lägenheter/år)
- Helrenovering inklusive kök och badrum vart 20:e år (cirka 20 lägenheter/år)

Kostnaden för detta beräknas uppgå till mellan 400 000 till 600 000 kr/lägenhet eller 290-430 kr/kvm och år. Driftkostnaderna inklusive felavhjälpande underhåll för bostadsrätterna beräknas till cirka 100 kr/kvm och år. Administration och avkastningskrav beräknas till 100 kr/kvm och år.

I dagsläget föreslår fastighetsnämnden att schablonen för administration, underhåll och drift initialt höjs till 330 kr/kvm och år under en femårsperiod varefter kostnader för underhåll samt behov av underhåll utvärderas och en eventuell justering av schablonen görs.

Kostnaden för reinvesteringarna finns med i fastighetskontorets långsiktiga reinvesteringsplan. Schablonen för nyproducerade bostadsrätter är under de första 10 åren efter inköp begränsad till drift och administrationskostnader då inget planerat underhåll utförs under dessa år. År 11 utgår full schablon i enlighet med ovan.

Mål och syfte

Målet är en enhetlig hyresmodell för stadens samtliga bostadsrätter i syfte att erhålla ett väl underhållet bostadsrättsbestånd som möjliggör för staden att planera sin verksamhet och budget.

Tidsplan

Beslut tas under våren 2017.

Efter godkänt beslut tas under hösten 2017 underhållsplaner fram tillsammans med stadens nämnder.

Införandet av ny schablon sker budgetår 2018.

Organisation

Ansvar för genomförandet av underhållsplanen ligger hos fastighetskontorets fastighetsavdelning med styrning från kundförvaltningen. Kundförvaltarna har utsedda resurser inom teknikförvaltning och projektavdelningen. Ansvar för eventuell evakuering av de boende ligger hos inhyrande nämnd.

Samråd

Arbetet kommer att ske i samarbete med de inhyrande nämndernas lokalsamordnare. Då evakuering av de boende i samband med helrenovering av lägenheterna är nödvändig är det viktigt med god planering och kommunikation samt flexibilitet i underhållsplanen.

Ekonomi

Beslutet innebär inga ekonomiska risker för staden, det är en omfördelning av de faktiska kostnaderna för underhållet av bostadsrätterna. De kostnader som idag belastar fastighetsnämndens resultat negativt bärs av de inhyrande nämnderna. Brukarna av bostadsrätterna betalar bruksvärdeshyra till nämnderna. Detta innebär att inhyrande nämnd har möjlighet att höja bruksvärdeshyran i samband med att standardhöjande åtgärder genomförs och på så sätt har möjlighet att få kostnadstäckning.

Risker

Det finns risk för ökade kostnader för inhyrande nämnd i samband med eventuella svårigheter att hitta evakuering för de boende vid större underhållsarbeten.

Om ingenting görs riskerar staden att lägenheterna inte uppfyller dagens krav på standard.

Det finns inga kända negativa miljökonsekvenser.

Plan för uppföljning

Uppföljning sker efter 2018 års bokslut gällande hur implementering genomförts. Uppföljning av driftkostnaderna sker årligen och justeras i fleråringen.

Slut

Bilagor

1. Påverkan hyra per stadsdel.
2. Gränsdragningslista.
3. Analys av tilläggshyror

Stadsdel	Antal lägenheter	Total yta	Bokfört värde	Hyra per kvm idag	Ny grundhyra (utan schablon)	Hyra per kvm år 1-5	Hyra per kvm år 6-10	Hyra per kvm år 11-15	Hyra per kvm år 16 och framåt	Förändring Tot år 1-5	Förändring tot år 6-10	Förändring tot år 11-15	Förändring tot år 16-20
Bromma	20	1 137	7,1 mnkr	1 241	882	1 212	1 312	1 412	1 512	32 789	80 911	194 611	308 311
Enskede årsta	71	4 471	44,8 mnkr	1 198	1 018	1 348	1 448	1 548	1 648	670 332	1 117 382	1 564 432	2 011 482
Farsta	27	1 461	26,6 mnkr	1 491	1 293	1 623	1 723	1 823	1 923	191 925	338 025	484 125	630 225
Hägersten Liljeholmen	42	2 155	58,1 mnkr	1 761	1 576	1 906	2 006	2 106	2 206	312 595	528 095	743 595	959 095
Hässelby Vällingby	18	959	13,4 mnkr	1 121	1 005	1 335	1 435	1 535	1 635	205 733	301 633	397 533	493 433
Kungsholmen	39	2 422	21,5 mnkr	1 064	883	1 213	1 313	1 413	1 513	361 906	604 106	846 306	1 088 506
Norrmalm	5	357	16,3 mnkr	2 089	1 958	2 288	2 388	2 488	2 588	70 943	106 593	142 243	177 893
Rinkeby kista	12	852	21,9 mnkr	1 549	1 349	1 679	1 779	1 879	1 979	111 315	196 515	281 715	366 915
Skarpnäck	16	1 030	13,6 mnkr	1 073	978	1 308	1 408	1 508	1 608	242 648	345 648	448 648	551 648
Skärholmen	16	842	18 mnkr	1 380	1 265	1 595	1 695	1 795	1 895	180 935	265 135	349 335	433 535
Spånga tensta	13	661	12,4 mnkr	1 432	1 317	1 647	1 747	1 847	1 947	141 883	207 983	274 083	340 183
Södermalm	38	2 936	34,8 mnkr	965	897	1 227	1 327	1 427	1 527	768 611	1 062 161	1 355 711	1 649 261
Älvsjö	15	973	13,8 mnkr	1 194	1 078	1 408	1 508	1 608	1 708	208 570	305 870	403 170	500 470
Östermalm	30	1 962	41,4 mnkr	1 501	1 281	1 611	1 711	1 811	1 911	216 226	412 376	608 526	804 676
Övriga stadsinterna	5	256	2,3 mnkr	1 391	975	1 305	1 405	1 505	1 605	21 808	3 742	29 292	54 842
	367	22 472											

Schabloner

År 1-5	330	Administration 100 kr, drift 100 kr, underhåll 130 kr
år 6-10	430	
år 11-15	530	
år 16-20	630	Schablonen år 6-20 är en prognos baserad på att renovering av 20+20 lgh/år sker.

Antal lägenheter med omsorgsmoms	206
Totalt antal lägenheter hyrda av staden	367
Rätt till avdrag för moms %	56%

Gränsdragningslista

Rev.2015-07-16

Fördelning av ansvar för underhåll (normalt slitage) mellan bostadsrättsföreningen (BRF), fastighetskontoret (FSK) och stadsdelsförvaltning (SDF).

SDF ansvarar normalt för lägenhetens inre och yttre skötsel.

Med lägenhet avses här även gruppbestadens gemensamma utrymmen

u= utför
b=bekostar

Larm/Säkerhet	BRF	FSK	SDF
Brandvarnare (byte samt uppsättning)			u,b
Brandvarnare (att den finns, fungerar och batteribyte)			u,b
Brandlarm (byte)			u,b
Brandlarm (drift och skötsel)			u,b
Brandsläckare			u,b
Branddörrstängare, magnetuppställning			u,b
Utrymningsskylt			u,b
Utrymningsskylt, belyst			u,b
Trygghetslarm			u,b
Brandrevision/ utrymningsplan/ SBA (se brandskyddsklausul)		u	u,b

El-anläggning

Säkringsskåp för el och installerade elledningar i lägenhet		u,b	
Byte av säkring/glödlampa/lysrör i lägenhet			u,b
Fast belysningsarmatur (installerade), eluttag, strömbrytare,jordfelsbrytare		u,b	
Belysningsarmaturer, stickpropp			u,b
Eldragning fram till säkringsskåp	u,b		

Invändiga yttskikt

Yttskikt på vägg		u,b	
Yttskikt på golv		u,b	
Yttskikt innertak		u,b	

Snickerier

Lägenhetsavskiljande och bärande väggar (brf tillstånd krävs vid förändring)	u,b		b
Icke bärande innervägg (brf tillstånd krävs vid förändring)	u	u	b
Inredningssnickerier ex. golvlistor		u	b
Garderob (antal enligt standard)		u,b	

Fönster och balkongdörr

Fönster/balkongdörr karm och båge		u,b	
Fönster/balkongdörr yttre målning	u,b		
Fönster/balkongdörr, glas (reglering enligt stadgar/kontrakt)	u,b	u,b	u,b
Fönster/balkongdörr, spröjs, kitt		u,b	
Fönster/balkongdörr, beslag, spanjolett, handtag, gångjärn, tätninglistor, dammlister mm		u,b	
Fönster/balkongdörr, inre målning samt mellan bågar		u,b	
Galler, in- och utvändigt		u	b
Persiennor			u,b
Inglasning balkong och markiser (Obs bygglov krävs)		u	b
Målning av balkongtak, utsida balkongfront (stadgar avgör)	u,b		
Ytbehandling balkonggolv samt insida balkongfront/balkongsidor (betong)		u,b	
Ytbehandling balkonggolv samt insida balkongfront/balkongsidor (trä, plattor och dyl)			u,b

Dörrar mm.

Innerrörrar, socklar, foder och lister		u,b	
Ytbehandling utsida ytterdörr, foder	u,b		
Ytterdörr, lister, foder, karm, tätninglistor, låskista, beslag, handtag, ringklocka		u,b	
Lås inkl. låscylinder och nycklar			u,b
Brevlåda i dörr (stadgar avgör)	u,b	u,b	

Köksutrustning

Diskmaskin (inkl läckageskydd)		u	b
Mikrovågsugn			u,b
Diskbänk (standard), kyl, frys, läckageskydd, spis och spiskåpa		u,b	
Timer		u	b

Gränsdragningslista

VA - VVS anläggningar	BRF	FSK	SDF
Badrumsskåp, klädhylla & annan fast inredning (toapappershållare & krokar) (standard)		u,b	
Torkställning i badrum (fast)		u	b
Montering/upsättning fast duschvägg/drapeci		u	b
Badrum, blandare, vattenlås, avstängningsventil, bottenventil, packning.		u,b	
Kall- och varmvattenledning inkl armatur i lägenheten		u,b	
Badkar, tvättställe, wc-stol, duschslang, duschmunstycke (standard)		u,b	
Tvättmaskin, torktumlare, kombimaskin, torkskåp		u	b
Installationer för tvätt/tork		u	b
Avloppsledning med golvbrunn (stadgarna avgör)	u,b	u,b	
Avloppsstopp i lgh, rensning golvbrunn och rengöring tvättställsavlopp		u	b
Klämring, golvbrunn		u,b	
Handduktork (för värme i våtutrymme)		u,b	
Hcp anpassningar		u	b
DoU Hcp anpassningar		u	b
Ventilationskanaler som utgör del av husets allmänventilation	u,b		
Ventilationsdon (för rengöring ansvarar sdf)		u,b	skötsel
Fönsterapparat, tilluftventil, springventil (för rengöring ansvarar sdf)		u,b	skötsel
Filter till köksfläkt och spiskåpa, tilluft filter (för rengöring ansvarar sdf)		u,b	skötsel
Elektrisk och vattenburen golvvärme (standard)		u,b	
Elektrisk och vattenburen golvvärme (hyresgästpassning)			u,b
Vattenradiator, värmeledning, ventil, termostat	u,b		
Lufning radiator (stadgarna avgör)	u,b	u,b	
Målning radiatorer		u,b	

Teleinstallation/ svagström

Anordning av informationsöverföring tex bredband, kabel tv (till lgh)	u,b		
Anordning av informationsöverföring tex bredband, kabel tv (i lgh)			u,b

Övrigt

Anslagstavlor trapphus	u,b		
Hushållssopor (övriga sopor hanteras och betalas av sdf)	u,b		
Fastighetens gemensamma installationer ex vatten, värme, ventilation, hissar och el.	u,b		
Gemensamma utrymmen i fastigheten	u,b		
Städning av trapphus, hiss och övriga gemensamma utrymmen i fastigheten	u,b		
Trasig belysning i gemensamma/allmänna utrymmen fastighet	u,b		
Snöskotning, renhållning och skötsel (uteplats och balkong tillhörande lägenhet)			u,b
Snöskotning och renhållning (runt gården/gemensamma utrymmen)	u,b		
Yttre underhåll och skötsel av fastigheten (fasad, fönster, tak, entréportar)	u,b		
Staket och grindar (runt gård/gemensamma utrymmen)	u,b		
Staket, grindar och buskar (uteplats tillhörande lägenhet)			u,b
Plattor, ogräs mm (uteplats/balkong)			u,b
Utkastare vatten balkong/uteplats (lgh)		u	b
Storstädning 2 ggr/år			u,b
Aterställning vid avflytt av andrahandshyresgäst		u	b

Onormalt slitage

Onormalt slitage/överkan/skadegörelse/inbrott		u	b
Rökning i lgh		u	b

Besiktningar

Brand, samt redogörelse till tillsynsmyndighet (brandförsvaret)	u,b		
Brand, samt redogörelse för hyresvärdens redogörelse till tillsynsmyndighet		u,b	u,b
Energideklaration	u,b		
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) (FSK om eget aggregat)	u,b	u,b	
Skorsten, rök- och imkanal (om ej stadgar anger annat) (FSK om egen anläggning)	u,b	u,b	
Elrevision/el tillsyn för fastigheten	u,b		
Eltillsyn för hyresgästens inredning och utrustning			u,b
Hiss	u,b		

Krav på besiktningintervall regleras vid varje tidpunkt gällande lag och förordning.

Angiven period avser förhållandet vid tidpunkten för avtalets ikraftträdande, som vägledande information.

ANALYS AV TILLÄGGSHYROR PÅ BRF TILL FÖLJD AV FRAMTIDA INVESTERINGAR (ej avk.krav mm)

1 år	
Antal lägenheter	20
Kostnad per lägenhet	600 000
Totalkostnad/år	12 000 000
Total yta	30 400
Kostnad per kvm	395
Ink. Ränta	36

Avskrivningstid	20
Ränta	0,95%

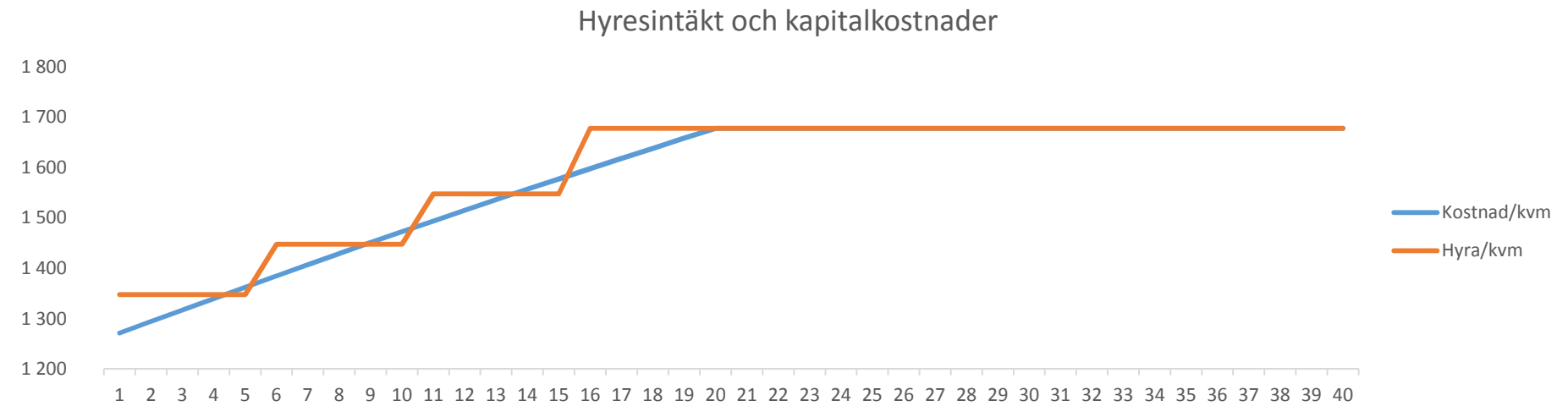
Intervaller	Hyra/kvm
År 1-5	1 348
år 6-10	1 448
år 11-15	1 548
år >16	1 678

Kostnader	Typ	Intäkter	Typ
430	UH	430	UH
30	Avk.krav	30	Avk.krav
70	OH	70	OH
100	Drift	100	Drift
		393	Räntesats
		655	Årsavgift

Kvm-beräkning över 20 år	
Snitt ränta	25
Snitt avsk.	207
Totalt snitt	232

Kvm-beräkning över evighet	
Långsikt. hyra	1 678

År	Medelresultat	Ack.resultat
1 år	2 331 700	2 331 700
10 år	758 400	7 584 000
20 år	769 900	15 398 000
30 år	509 600	15 288 000
40 år	379 450	15 178 000
50 år	301 360	15 068 000
60 år	249 300	14 958 000



År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Investering	12 000 000	12 000 000	12 000 000	12 000 000	12 000 000	12 000 000	12 000 000	12 000 000	12 000 000	12 000 000	12 000 000	12 000 000
Avskrivning	600 000	1 200 000	1 800 000	2 400 000	3 000 000	3 600 000	4 200 000	4 800 000	5 400 000	6 000 000	6 600 000	7 200 000
UB	11 400 000	22 200 000	32 400 000	42 000 000	51 000 000	59 400 000	67 200 000	74 400 000	81 000 000	87 000 000	92 400 000	97 200 000
Räntekostnad	108 300	210 900	307 800	399 000	484 500	564 300	638 400	706 800	769 500	826 500	877 800	923 400
Fasta kostnader	6 080 000	6 080 000	6 080 000	6 080 000	6 080 000	6 080 000	6 080 000	6 080 000	6 080 000	6 080 000	6 080 000	6 080 000
Ränta, fasta kostnader	11 951 264	11 951 264	11 951 264	11 951 264	11 951 264	11 951 264	11 951 264	11 951 264	11 951 264	11 951 264	11 951 264	11 951 264
Årsavgift	19 897 363	19 897 363	19 897 363	19 897 363	19 897 363	19 897 363	19 897 363	19 897 363	19 897 363	19 897 363	19 897 363	19 897 363
Årlig kostnad	38 636 927	39 339 527	40 036 427	40 727 627	41 413 127	42 092 927	42 767 027	43 435 427	44 098 127	44 755 127	45 406 427	46 052 027
Årlig intäkt	40 968 627	40 968 627	40 968 627	40 968 627	40 968 627	44 008 627	44 008 627	44 008 627	44 008 627	44 008 627	47 048 627	47 048 627
Resultat	2 331 700	1 629 100	932 200	241 000	- 444 500	1 915 700	1 241 600	573 200	- 89 500	- 746 500	1 642 200	996 600
Ack. Resultat	2 331 700	3 960 800	4 893 000	5 134 000	4 689 500	6 605 200	7 846 800	8 420 000	8 330 500	7 584 000	9 226 200	10 222 800
Årlig kost/kvm	1 271	1 294	1 317	1 340	1 362	1 385	1 407	1 429	1 451	1 472	1 494	1 515
Årlig int/kvm	1 348	1 348	1 348	1 348	1 348	1 448	1 448	1 448	1 448	1 448	1 548	1 548
Ack. Res/kvm	77	130	161	169	154	217	258	277	274	249	303	336

|

13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
12 000 000	12 000 000	12 000 000	12 000 000	12 000 000	12 000 000	12 000 000	12 000 000	12 000 000	12 000 000	12 000 000	12 000 000
7 800 000	8 400 000	9 000 000	9 600 000	10 200 000	10 800 000	11 400 000	12 000 000	12 000 000	12 000 000	12 000 000	12 000 000
101 400 000	105 000 000	108 000 000	110 400 000	112 200 000	113 400 000	114 000 000	114 000 000	114 000 000	114 000 000	114 000 000	114 000 000
963 300	997 500	1 026 000	1 048 800	1 065 900	1 077 300	1 083 000	1 083 000	1 083 000	1 083 000	1 083 000	1 083 000
6 080 000	6 080 000	6 080 000	6 080 000	6 080 000	6 080 000	6 080 000	6 080 000	6 080 000	6 080 000	6 080 000	6 080 000
11 951 264	11 951 264	11 951 264	11 951 264	11 951 264	11 951 264	11 951 264	11 951 264	11 951 264	11 951 264	11 951 264	11 951 264
19 897 363	19 897 363	19 897 363	19 897 363	19 897 363	19 897 363	19 897 363	19 897 363	19 897 363	19 897 363	19 897 363	19 897 363
46 691 927	47 326 127	47 954 627	48 577 427	49 194 527	49 805 927	50 411 627	51 011 627	51 011 627	51 011 627	51 011 627	51 011 627
47 048 627	47 048 627	47 048 627	51 000 627	51 000 627	51 000 627	51 000 627	51 000 627	51 000 627	51 000 627	51 000 627	51 000 627
356 700	- 277 500	- 906 000	2 423 200	1 806 100	1 194 700	589 000	- 11 000	- 11 000	- 11 000	- 11 000	- 11 000
10 579 500	10 302 000	9 396 000	11 819 200	13 625 300	14 820 000	15 409 000	15 398 000	15 387 000	15 376 000	15 365 000	15 354 000
1 536	1 557	1 577	1 598	1 618	1 638	1 658	1 678	1 678	1 678	1 678	1 678
1 548	1 548	1 548	1 678	1 678	1 678	1 678	1 678	1 678	1 678	1 678	1 678
348	339	309	389	448	488	507	507	506	506	505	505