

PM - kostnadsberäkningar investeringar

**Ekonomiska konsekvenser, investeringskostnader kontra hyresintäkter.
Radhuslängorna i Enebyberg**

Objekt	Namn	Antal lgh	Varav 1 rok	Varav 2 rok	Varav 3 rok	Varav 4 rok	Antal kvm
426	Hallongränd (Plogen 12)	6		6			380
427	Hallongränd (Plogen 13)	5		5			316
431	Alvägen/Rosenv (Skrindan 1)	46		10	36		3330
437	Mejramgränd (Tröskan 22)	13			13		972
Totalt		70					4998

Berörda fastigheter i detta PM

Tidigare utfört pilotprojekt samt kalkyl för åtgärder framåt

Enebybergs pensionärsbostäder har ett omfattande underhållsbehov och diverse energibesparande åtgärder är möjliga att genomföra. Om projektet genomförs för hela radhusbeståndet i området kan berörda fastigheters skick och inomhusklimat förbättras. Detta är även en förutsättning för att energiförbrukningen ska kunna minska.

Tekniska kontoret genomförde år 2015 ett pilotprojekt i en radhuslänga, motsvarande 6 lägenheter inom fastigheten Plogen 11. Åtgärderna omfattades av takomläggning, tilläggsisolering av vindar, utbyte av radiatorer samt montage av en luft/luftvärmepump. Projektet har resulterat i förbättrat inomhusklimat, sänkta energikostnader, ökad brand- och taksäkerhet. Energibesparingen beräknades till cirka 66 kronor per kvadratmeter.

Det fanns två alternativ till projektgenomförande, det projekt som genomfördes var alternativ nummer två. Fastighetsnämnden förkastade alternativ 1, som inkluderade invändig renovering samt förbättring av utomhusmiljö, då den maximala hyra som kunde tas ut inte skulle täcka investeringskostnaden.

I samband med genomförandet togs en översiktlig kalkyl fram för resterande radhuslängor i Enebyberg. Enligt beräkningarna skulle kostnaderna för att genomföra motsvarande åtgärder uppgå till totalt 32 mnkr. Tekniska kontoret gör idag bedömningen att ytterligare ca 16 mnkr behöver investeras i tillkommande åtgärder de närmaste fem åren, vilket innebär att det totala investeringsbehovet uppgår till 48 mnkr för perioden fram till år 2026. De tillkommande åtgärderna inkluderar ej några standardhöjande åtgärder, utan är uteslutande fastighetsunderhåll.

Kapitalkostnader

Enligt framtagen beräkning av kapitalkostnaderna skulle en investering om totalt 48 mnkr fördelade på 70 bostäder resultera i en markant ökning av kapitalkostnaderna. Modellen inrymmer inte ytterligare investeringar som med all säkerhet kommer att behöva tillkomma framgent. Då den absoluta merparten av åtgärderna inte bedöms vara standardhöjande har hyresintäkterna endast räknats fram utifrån en snittökning om 2% årligen.

År	Hyra (2% årlig hyreshöjning)	Kostnad, avskrivning per lägenhet	Differens hyresintäkt/kostnad procent
1	5500 kr	2800 kr	50 %
10	6700 kr	2500 kr	37 %
20	8200 kr	2200 kr	27 %
33	10 600 kr	1800 kr	17 %

Antaganden i ovanstående beräkningsmodell.

- Investeringsvolym om totalt 48 mnkr
- Rak avskrivning på 33 år med en ränta om 2%
- Hyra baserad på ett medelvärde för hela beståndet (70 lgh)
- Investeringsvolym och avskrivningskostnader fördelat utifrån ett medelvärde på hela beståndet (70 lgh).

Vad bestämmer vilken hyra man kan ta ut som fastighetsägare?

Bruksvärdeshyra är det lagstadgade hyressättningssystem som används i dag och som innebär att hänsyn tas till fastighetens och lägenhetens standard, utrustning i lägenheten och i gemensamma utrymmen som tvättstugor, trapphus och gårdar. Närhet till rekreationsområden och service i form av centrum, affärer, förskolor och goda kommunikationer vägs även in när hyran fastställs. Den normerande hyran bestäms sedan utifrån jämförbara referensobjekt med avseende på standard och geografisk placering.

Exempel på standardhöjande åtgärder som påverkar bruksvärdet och därmed hyran är exempelvis upprustning av kök, badrum, installation av vitvaror säkerhetsdörrar eller uppförande av balkonger.

Som underhåll definieras vanligtvis återkommande reparationer på grund av ålder och bruk, exempelvis omtapetsering, målning och byte av golv. Underhåll kan definieras som åtgärder som syftar till att bevara byggnadsvärdet, tekniska funktion och skick.

Vissa underhållsarbeten är även att betrakta som standardhöjande. Exempelvis kan utbyte av ett uttjänt kylskåp mot ett nytt och bättre vara en sådan åtgärd. Fastighetsägaren äger rätt att, utan tillstånd, utföra åtgärder som, ensamma eller i kombination, endast obetydligt påverkar bruksvärdet, vilket i princip motsvarar ca 100kr/mån.

För standardhöjande åtgärder, som inte har en obetydlig påverkan på bruksvärdet och därmed hyran, måste fastighetsägaren ha godkännande av berörd hyresgäst eller genom tillstånd från

hyresnämnd/hovrätt innan åtgärderna får genomföras. Detta gäller även åtgärder som medför en inte oväsentlig ändring av lägenhet eller gemensamma delar av fastigheten vilket även omfattar tak och fasad.

Kan föreslagna åtgärder utgöra grund för hyreshöjningar?

Åtgärderna som ingick i pilotprojektet och behöver göras för resterande bestånd omfattar takomläggning, tilläggsisolering, utbyte av radiatorer samt montage av luftvärmepump. Utöver detta bedömer tekniska kontoret att ytterligare investeringar i planerat underhåll behöver göras.

Den samlade bedömningen är att den absoluta merparten av investeringarna som utförs inte kan klassas som standardhöjande och kan därför inte heller utgöra grund för några direkta hyreshöjningar.

En åtgärd som dock kan klassas som standardhöjande av de planerade åtgärderna är installation av luftvärmepumpar som bidrar till att minska energiförbrukningen. För en lägenhet i pilotprojektet gjordes beräkningen att detta innebär en energibesparing på 350 kr per månad som kommer hyresgästen tillgodo på elräkningen.

Underhållskostnaderna för luftvärmepumpar är emellertid dyra och innebär därför ingen nettovinst för fastighetsägaren.

Sammanfattning

Tekniska kontoret har bedömt att fastigheterna Plogen 12–13, Skrindan 1 samt Tröskan 22 är i ett behov av omfattande underhåll. Kostnaderna har utifrån tidigare gjord kalkyl samt i tillkommande planerat underhåll uppskattats till knappt 50 mnkr (48) fram till år 2026. Kapitalkostnaderna skulle när projektet är färdigställt initialt resultera i en kostnadsökning med närmare 50% jämfört med den snitthyra som föreligger idag.

Åtgärderna som genomförs undantar helt standardhöjande åtgärder, undantaget investeringen av luftvärmepumpar. Bedömningen är således att ett mycket begränsat utrymme för hyreshöjningar föreligger.