



Datum 2016-06-15



Kommunstyrelsen

Underhåll av och nyproduktion av bostäder

Salabostäder AB har två gånger per år träffat ägaren kommunen vid boslutsberedning och budgetberedning. Vid samtliga tillfällen har frågan om underhåll av bostäderna lyfts som en stor svårighet för Salabostäder att lösa. Behovet av att stamrenovera bostäderna eskalerar för varje år som går med anledning av åldern på bostäderna. Nedanstående diagram visar nyproduktionsår för befintliga lägenheter och den produktionstakt som var aktuell under dessa år.

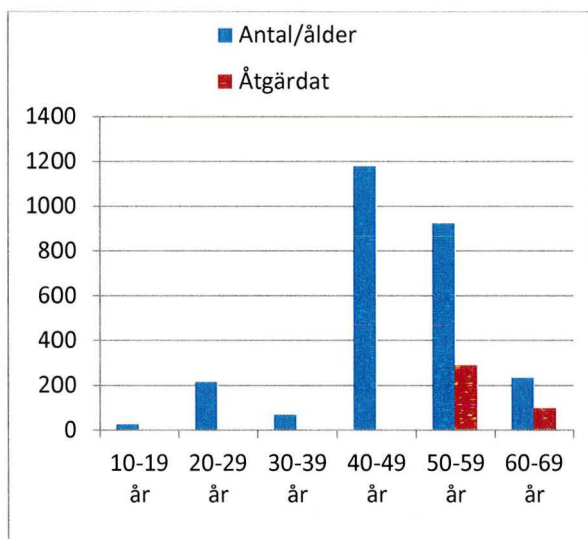


Diagram 1 - ålder på lägenhetsbestånd och åtgärdade lägenheter

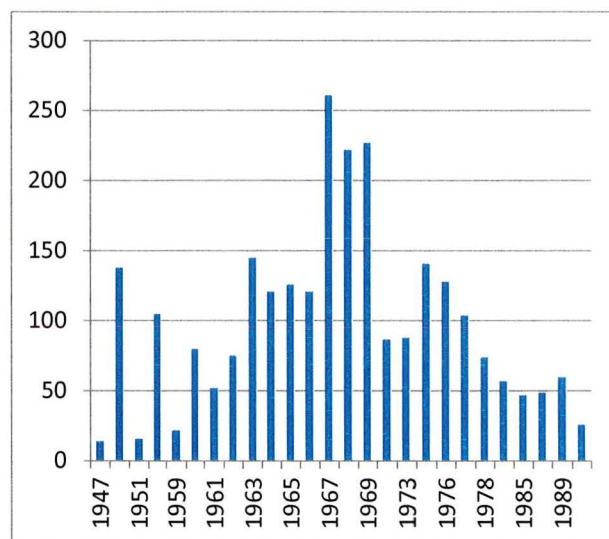


Diagram 2 - nyproduktionstakt, producerade lägenheter/år över tid

Det framgår tydligt att flerparten av våra lägenheter är producerade under en kort tid och därmed uppkommer behovet av att stamrenovera dem under kort tid som en logisk följd. Under åren har insatser av olika karaktär gjorts men inget helhetsgrepp har varit möjligt att ta på grund av kostnadsmassan. Det innebär att sporadiska insatser gjorts i form av ”brandsläckning” där det behövs mest under de senaste åren.

Salabostädernas målsättning de senaste åren har varit att stamrenovera minst 25 lägenheter per år vilket vi klarat av med egna medel utan lån. Behovet av stamreovering syns i diagrammet ovan. Där framgår medtydlighet vilka volymer lägenheter vi har med olika ålder och vilken mängd som redan är åtgärdad. Teoretiskt skulle vi klara av att renovera 100 lägenheter per år och fortsätta det i 15 år. Sedan är vi beroende av byggmarknaden för att utföra dessa jobb där vi skall konkurrera med övriga bostadsbolag med liknande behov.

Org.nr	Postadress	Besöksadress	Telefon direkt	Telefon vx	Telefax
565352-0500	Box 63 733 21 SALA	Brunnsgatan 31 Sala	0224-858 14	0224-858 00	0224-159 95



Datum 2016-06-15

En sådan ökning av renoveringstakten ställer stora krav på finansiering och på administrationen inom bolaget. När det gäller den senare måste den förstärkas för att klara av ett sådant åtagande.

En påtaglig signal om att våra lägenheter är mogna för stamrenovering är ökningen som vi ser av antalet fukt/vattenskador. De kommer att fortsätta accelerera om inget görs.

När det gäller nyproduktion så har Salabostäder nyligen påbörjat en intensiv fas med planering av 80 nya lägenheter i Kronparken. Det är mindre lägenheter tänkta både för äldre i behov av tillgängliga bekväma lägenheter och för yngre som har behov.

För att klara av den mängden stamrenovering av lägenheter och nyproduktion måste Salabostäder få tillgång till kapital. Vår nuvarande borgensram omfattar 590 Mkr. Av den har Salabostäder utnyttjat ca 567 Mkr. Utöver detta har kommunen förvärvat en fastighet, Borgmästaren 16 vilket ökat likviditeten med ca 25 Mkr.

Salabostäder önskar utifrån ovanstående att den kommunala borgensramen utökas med 210 Mkr till 800 Mkr som ett första steg för att ge bolaget möjlighet att sätta igång stamrenovering i något utökad skala samt slutföra nyproduktionen. Ett beslut om detta ger bolaget och kommunen en tidsfrist där frågan om hur finansiering skall lösas över tiden får klaras ut

/eu
Bernard Niglis
VD
Salabostäder

Org.nr	Postadress	Besöksadress	Telefon direkt	Telefon vx	Telefax
565352-0500	Box 63 733 21 SALA	Brunnsgatan 31 Sala	0224-858 14	0224-858 00	0224-159 95