

Infrastructure

Stockholms Stadshus AB

Uppföljning av Stimulans för Stockholm

19 december 2014



Innehåll

1	Bakgrund	3
2	Uppdrag	9
3	Övergripande resultat	11
4	Resultat per bolag	19
4.1	Svenska Bostäder	20
4.2	Familjebostäder	30
4.3	Stockholmshem	43
4.4	Micasa	53

Bakgrund

Bakgrund till Stimulans för Stockholm

Program för att skapa arbete genom tidigarelagd upprustning och ökad nyproduktion

30 mars 2009 beslutade kommunfullmäktige om genomförande av det ekonomiska stimulansprogrammet "Stimulans för Stockholm". Programmet togs fram för att motverka rådande lågkonjunktur och för att långsiktigt stärka stadens ekonomiska utveckling och arbetsmarknad.

Stimulansprogrammet syftade också till att ge stadens bostadsbolag möjligheter att under en koncentrerad period genomföra nödvändiga upprustningsåtgärder och påskynda nyproduktionen av bostäder.

Stimulansprogrammet innebar att Stockholms stad, genom sänkta avkastningskrav på bostadsbolagen, under 2009-2013 satsade sammanlagt 20 mdkr på upprustning och miljöeffektivisering av fastighetsbeståndet och utökat bostadsbyggande.

Inriktningen på satsningen har koncentrerats till fyra områden:

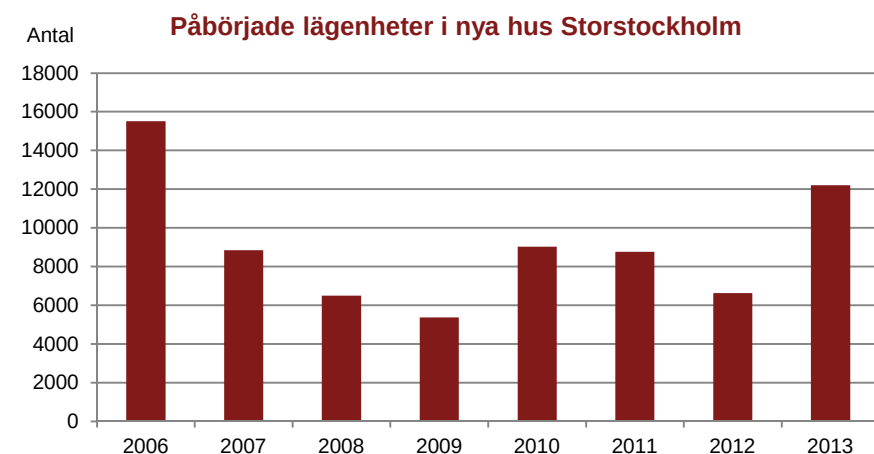
- Upprustning
- Energieffektivisering
- Trygghetssatsningar
- Nyproduktion

Planerad fördelning av investeringar

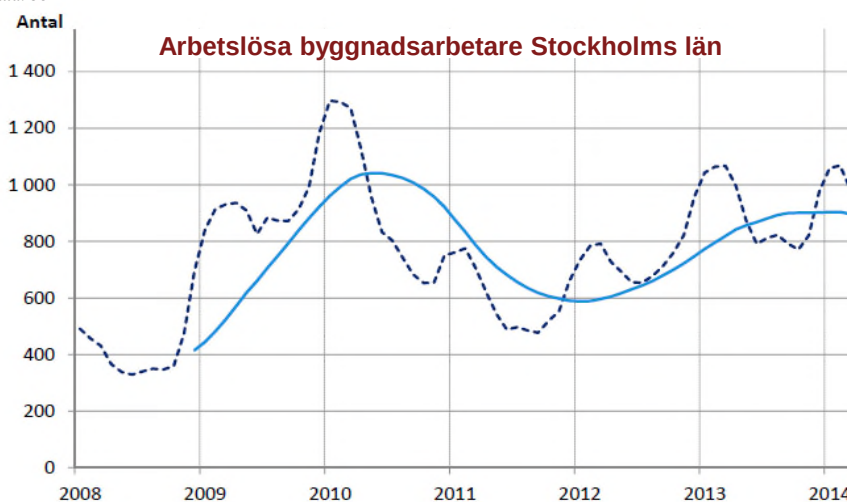


Läget i regionen innan Stimulans för Stockholm inleddes

Vikande efterfrågan till följd av finanskrisen drabbade regionen och byggbranschen hårt



Källa: SCB



Källa: Sveriges Byggindustrier

År 2008 bröt en omfattande finanskris ut i världen. Krisen initierades av en finansbubbla i USA, framför allt relaterad till marknaden för bostadslån.

Sverige drabbades på allvar i samband med Lehman Brothers konkurs. Det finansiella systemet lamslogs delvis. Fram till oktober 2008 backade Stockholmsbörsens index OMXS30 med 57,8 %.

Många företag märkte av en kraftigt minskad efterfrågan och tvingades varsla eller säga upp anställda.

Den vikande konjunkturen ledde till att den svenska fastighetsmarknaden tvärnitade och rekordmånga objekt var osålda. Allt fler valde att avboka köp av nybyggda lägenheter. Under första halvåret 2009 avstannade en stor del av nyproduktionen av bostadsrätter i Stockholm och flera projekt fördes över till hyresrätt.

Den vikande efterfrågan drabbade den svenska byggbranschen hårt. Bygandet avtog, orderstockarna minskade och anbudspriserna sjönk. Att utvecklingen var mindre negativ för Stockholm än landet i stort berodde till stor del på att offentligt finansierade infrastruktur- och bostadsprojekt fortfarande rullade på i huvudstaden.

De allmännyttiga bostadsbolagen i Stockholm, som var mindre konjunkturkänsliga, fortsatte att producera nya lägenheter och kunde dra fördel av de pressade byggpriserna i upphandlingar av projekt.

Under hösten 2009 skedde en återhämtning i konjunkturen som ledde till att byggandet och försäljningen av bostadsrätter tog fart igen.

Bakgrund Miljöprofilområden – miljöstadsdelar i världsklass

Program för tydlig miljöprofil vid upprustning av miljonprogramsområden

Under år 2009 beslutade kommunfullmäktige att stadens tekniska förvaltningar och bolag skulle samverka kring två nya Miljöprofilområden som utsågs vara Norra Djurgårdsstaden och Västra Liljeholmen.

Vidare beslutade kommunfullmäktige att koncernledningen skulle ge stadens bostadsbolag i uppdrag att tillse att de renoveringar som planerades inom ramen för upprustningssatsningen i miljonprogramsområdena genomfördes med en tydlig miljöprofil.

Målsättningen är att flerbostadsbebyggelsen ska utgöra ett klimatföredöme för liknande områden i Europa.

För satsningen formulerades tre huvudmål:

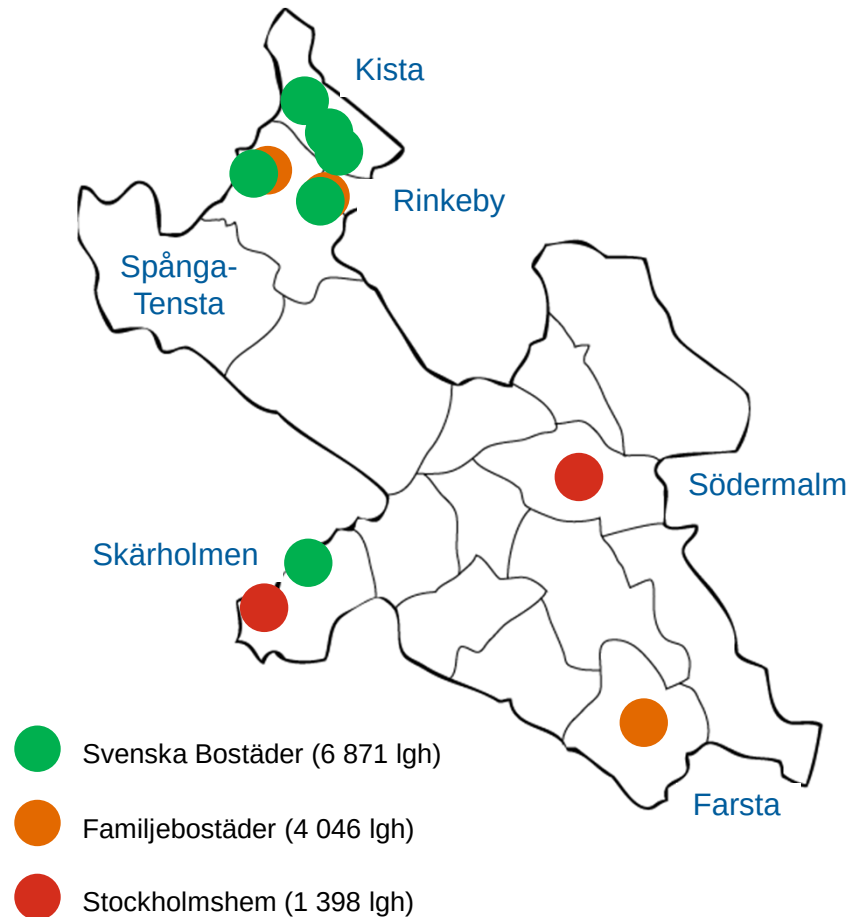
- Minskning av energianvändningen med 30%.
- Kompensation av tillkommande el-energi genom användning av Grön el och egenproducerad el.
- 5% av värmeanvändningen ska vara egenproducerad.

Utöver detta formulerades ett antal ambitionsmål:

- Den totala miljöpåverkan av stadens fastigheter ska minska.
- Hyresgästerna ska få en förbättrad inomhusmiljö.
- Alla hyresgäster ska ha möjlighet att sortera sitt avfall.
- Utredning av möjligheter att sortera matavfall i berörda områden.

Totalt identifierades ca 12 000 lägenheter som planerades beröras av upprustningssatsningen inom bostadsbolagens miljonprogramsbestånd.

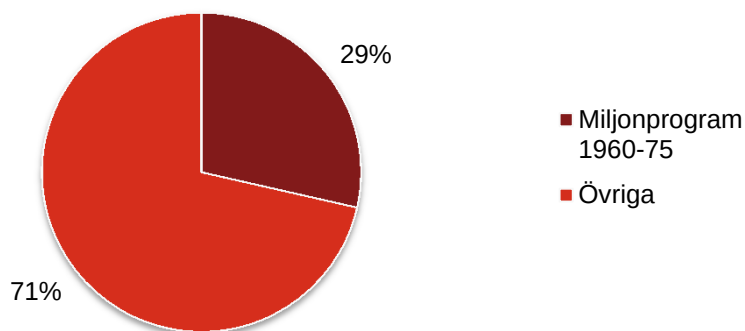
Utvalda lägenheter inom miljonprogramsområden



Läget i miljonprogramsområdena innan Miljöprofilprogrammet inleddes

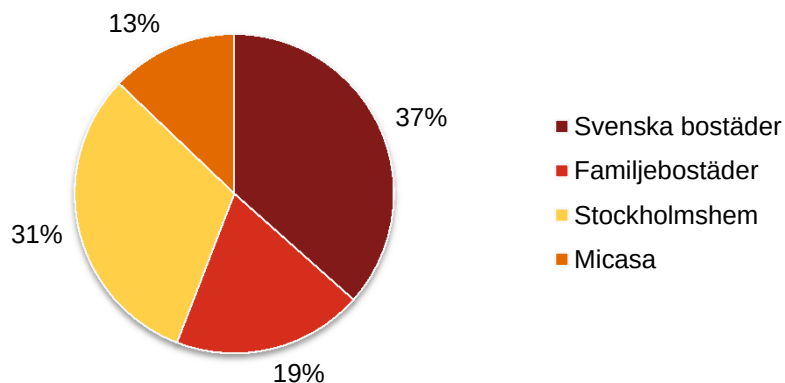
Stort upprustningsbehov i kombination med nya samhälls- och hållbarhetskrav

Andel lägenheter i miljonprogram



Källa: IPD 2009

Fördelning av lägenheter miljonprogram per bolag



Källa: IPD 2009

En fjärdedel av Sveriges befolkning bor i det så kallade miljonprogrammet som byggdes under några intensiva år på 60- och 70-talet. I de kommunala bostadsbolagen i Stockholm återfinns ca 25 000 lägenheter producerade under 1965-1974.

Fastigheterna i miljonprogramsområdena har med åren blivit slitna och behöver rustas upp. I många av områdena har slitaget varit särskilt hårt beroende på stora familjer och låg sysselsättningsgrad som medfört att man vistats mycket i lägenheterna, i gemensamma utrymmen och på gårdarna.

Inom det tekniska området behöver stammar för vatten och avlopp bytas. Fuktskador har ofta uppstått som en konsekvens av ändrade beteenden hos hyresgästerna. Elinstallationerna uppfyller inte dagens krav eller standard. Även takläckage, fasadskador och ruttnande fönster påträffas i varierande grad.

Sedan miljonprogrammet byggdes har även flertalet samhällskrav skärpts, bland annat när det gäller krav på tillgänglighet och krav ur hälsosynpunkt, till exempel sanering av PCB och asbest. Ur ett hållbarhetsperspektiv har det skapats nya krav gällande minskad energianvändning (energianvändningen i bostads- och fastighetsbeståndet ska minska med tjugo procent fram till år 2020 och halveras fram till år 2050) samt på hushållning med vatten och effektiv avfallssåtervinning.

Bostadsbolagen i Stockholm 2009



Stockholmshem



2009	Svenska Bostäder	Familjebostäder	Stockholmshem	Micasa	Stockholms stad
Antal lägenheter	31 544	22 964	26 995		81 503
Area bostäder, tkvm	2 137	1 460	1 662	1 032	6 291
Antal lokaler	4 333	2 417	3 373		10 123
Area lokaler, tkvm	507	176	204		887
Fastighetsvärde, mkr	38 100	22 070	27 000	9 305	96 475



FAMILJEBOSTÄDER



Uppdrag

Vårt uppdrag

	Stimulans för Stockholm			Miljöprofil		
	Före	Åtgärder	Efter	Före	Åtgärder	Efter
Bolagsnivå						
Utvalda projekt						

Syftet med uppdraget

Stimulansprogrammen har tidigare delrapporterats i form av mer tekniskt inriktade rapporter. Syftet med vårt uppdrag är att belysa effekterna av Stimulans för Stockholm och Miljöprofilprogrammet ur ett bredare perspektiv med utgångspunkt från bland annat:

- Ekonomiska fakta.
- Kvalitativa fakta (index, intervjuer, etc).
- Bildmaterial.

Beskrivningen genomförs på total nivå, på bolagsnivå och för utvalda projekt som bedöms representativa för olika typer av åtgärder (för miljöprofilsatsningen endast på projektnivå).

För varje projektanalyseras:

- Hur var förhållandena innan projektet startades?
- Vilka åtgärder har genomförts?
- Vilka påtagliga resultat har uppnåtts?

Huvudsakliga arbetsmoment omfattar:

- Inventering av genomförda åtgärder inklusive motivering/behov.
- Insamling av material och data, inklusive eventuellt bildmaterial, avseende förhållanden innan programmets genomförande.
- Identifiering av resultat med koppling till genomförda åtgärder.
- Analys av underlag för SFI eller andra kvantitativa eller kvalitativa data med syfte att härleda effekter av programmen.
- Om möjligt översätts parameterresultaten till ekonomisk påverkan, alternativt beskrivs resultaten kvalitativt.
- Utformning av rapport med syfte att kunna återrapportera projektens resultat.

Avgränsningar

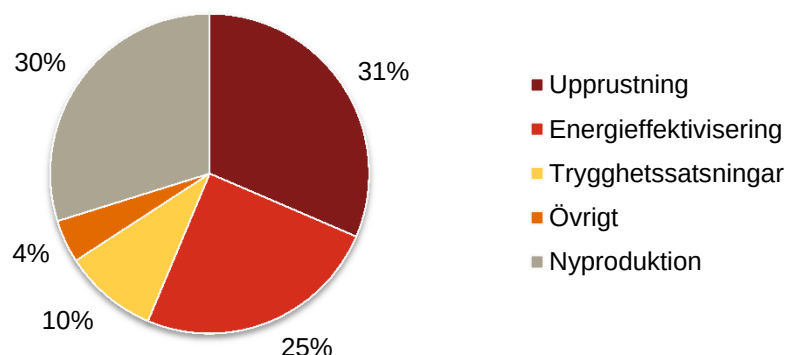
- Denna rapport har skrivits i det syfte som redovisats ovan och vi accepterar inget ansvar för dess användning till andra ändamål.
- Rapporten baseras uteslutande på information som erhålls från uppdragsgivaren.

Övergripande resultat

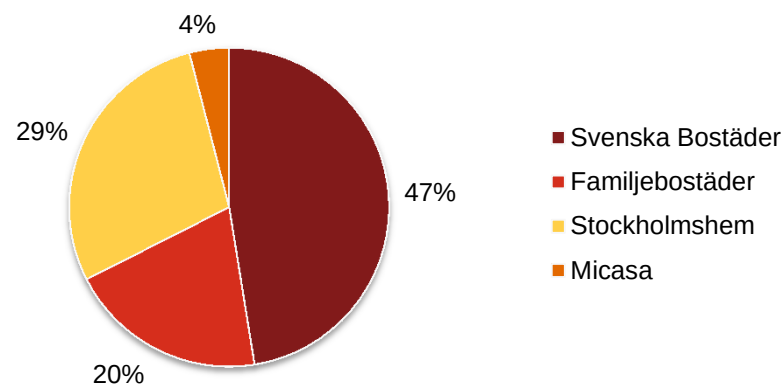
Insatser på koncernnivå inom ramen för Stimulans för Stockholm

Stora delar av satsningen har kunnat genomföras inom programtiden

Fördelning av totala insatser per åtgärdsområde



Fördelning totala insatser per bolag



Åtgärd	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Totala insatser
Upprustning	483	855	1 015	1 264	1 157	-	4 774
Energieffektivisering	638	809	911	771	650	-	3 779
Trygghetssatsningar	191	247	299	366	341	-	1 444
Övrigt	100	190	72	43	69	186	660
Nyproduktion	460	977	950	802	850	488	4 527
Stimulans Stockholm	1 872	3 078	3 247	3 246	3 067	674	15 184

Totalt har Stimulans för Stockholm inneburit att mer än 15 mdkr satsats på att påskynda tillskapandet av nya arbetstillfällen genom att möjliggöra snabbare upprustning av fastighetsbeståndet, erhålla högre energieffektivitet och stimulera nyproduktion av bostäder.

Återstående medel i förhållande till den totala ramen på 20 mdkr utgörs av nyproduktion som inte har kunnat startas inom perioden till följd av begränsad tillgång på projekt och/eller försenade planprocesser. Dessa medel återfinns i kommande projekt.

En generell erfarenhet i detta sammanhang är att bostadsbolagen behöver ha betydligt större projektportföljer än tidigare för att kunna parera de praktiska förutsättningar som följer av varierande marknadsutbud och utdragen planläggning.

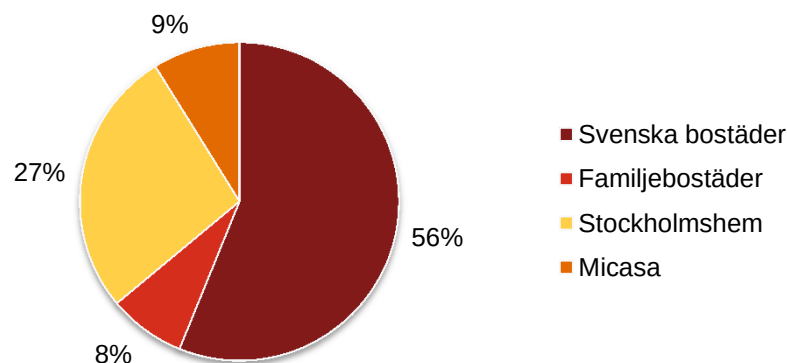
Störst andel av programmets medel (6 970 mkr) har gått till Svenska Bostäder vilket är hänförligt till det stora upprustningsbehovet inom bolagets miljonprogramsbestånd samt en stor andel av den nyproduktion som kan relateras till programmet.

Sammantaget har stora delar av programmet kunnat genomföras inom programtiden och med avsedd effekt, samtidigt som effekten av återstående delar utgör en del av den framtida projektportföljen.

Genomförda åtgärder på total nivå 1(3)

Upprustning och energibesparingsåtgärder står för mer än hälften av totala åtgärder

Fördelning upprustningsåtgärder per bolag

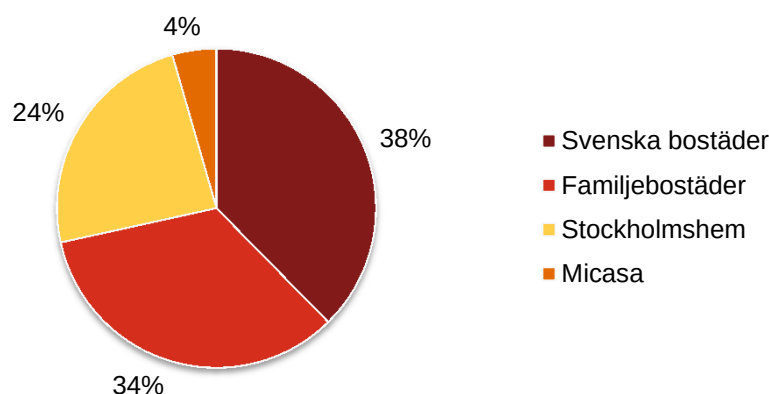


Upprustningsåtgärderna har företrädesvis bestått dels av åtgärder för att skapa ett förbättrat klimatskal som omläggning av tak, fasadbyten med tilläggsisolering, nya energieffektiva fönster/portar och dels av inre åtgärder som stambyten, upprustning av badrum och kök, utbyte av elinstallationer, byte av hissar samt upprustning av allmänna utrymmen och gårdar.

De största insatserna gällande upprustning har genomförts inom Svenska Bostäder avseende bolagets fastigheter byggda på 60- och 70-talen och inom Stockholmshem med koppling till renovering av smalhus och 1950-tals bestånd.

Genomförda åtgärder har totalt sett bidragit till att den skuld avseende eftersatt underhåll som konstaterades 2007 till stora delar har kunnat åtgärdas snabbare än beräknat.

Fördelning energibesparingsåtgärder per bolag



Energibesparingsåtgärderna har företrädesvis bestått av utbyte av värmekulvertar, nya undercentraler, installation av värmepumpar, konvertering av ventilationssystem till värmeåtervinning (FTX), installation av ny styr- och reglerteknik, injustering av värmesystem samt vattensparåtgärder.

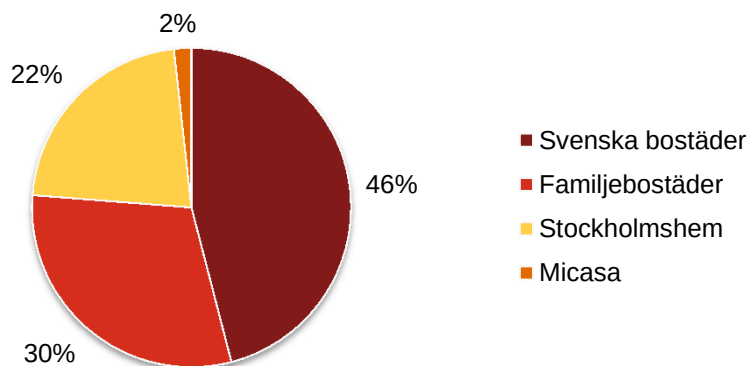
Omfattande energibesparingsåtgärder har genomförts av samtliga bolag.

De åtgärder som har genomförts har i regel medfört att energibesparingar på 20-50% har kunnat påvisas.

Genomförda åtgärder på total nivå 2(3)

Insatser för ökad trygghet har medfört förbättrade kundbetyg

Fördelning trygghetsåtgärder per bolag



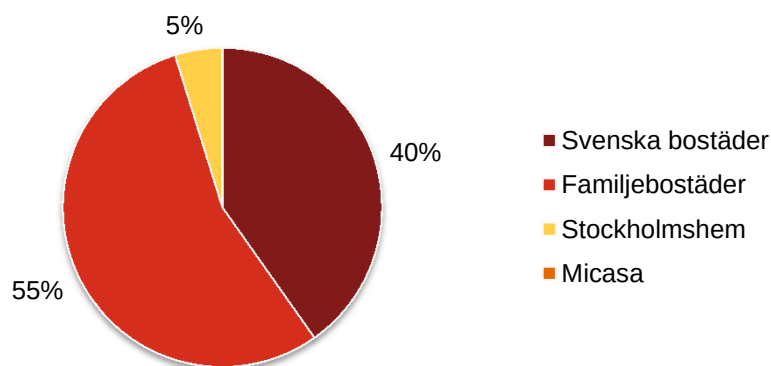
Trygghetsåtgärderna har företrädesvis bestått av förstärkt skalskydd i form av säkrare dörrar och lås, ny effektivare belysning i allmänna utrymmen, parkeringsgarage och på gårdar, utökad säkerhet i förråd och källare samt tillgänglighetsfrämjande åtgärder.

Stora åtgärder har genomförts inom Svenska Bostäder i samband med upprustning av miljonprogramsfastigheter men även inom övriga bolag.

Genomförda åtgärder har på övergripande nivå lett till att de flesta bolagen har ökat sina trygghetsindex under perioden samt att enskilda projekt har ökat trygghetsindex markant.

Övrigt består generellt av avskrivningar som är relaterade till övriga satsningsområden (upprustning, energieffektivisering, trygghetssatsningar, nyproduktion).

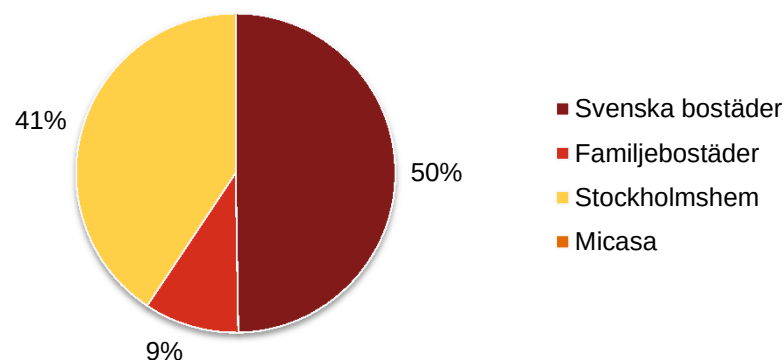
Fördelning övrigt per bolag



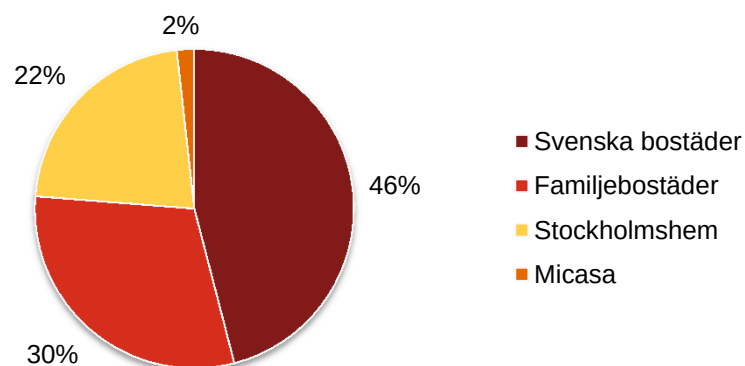
Genomförda åtgärder på total nivå 3(3)

Stimulans för Stockholm har bidragit till att öka nyproduktionen under perioden

Fördelning nyproducerade lägenheter per bolag



Fördelning investeringar i nyproduktion per bolag



Volym nyproduktion inom Stimulans Stockholm	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Total volym i mkr	Antal Lägenheter
Svenska Bostäder	220	466	504	275	417	292	2 174	1 344
Familjebostäder	-	-	48	170	356	46	620	260
Stockholmshem	240	511	398	357	77	150	1 733	1 098
Summa Stimulans Stockholm	460	977	950	802	850	488	4 527	2 702

Totalt antal nyproducerade lägenheter under perioden uppgår till ca 6 800. Av dessa kan ca 2 700 kopplas till Stimulans för Stockholm.

Totalt sett har nyproduktionen inte kommit upp i de utökade volymer som förväntats inom ramen för Stimulans för Stockholm. En avgörande orsak till detta är att bolagen av olika anledningar inte har kunnat skapa tillräckligt många byggklara projekt.

Nyproduktion i bolagen sker företrädesvis genom markanvisning från Stockholms stad och genom kompletteringsbebyggelse på egen mark. Många av de projekt som bostadsbolagen haft i sina projektportföljer har utgjorts av förtätningsprojekt. Dessa projekt är ofta relativt små men berör många sakägare i närområdet och överklagas därmed ofta.

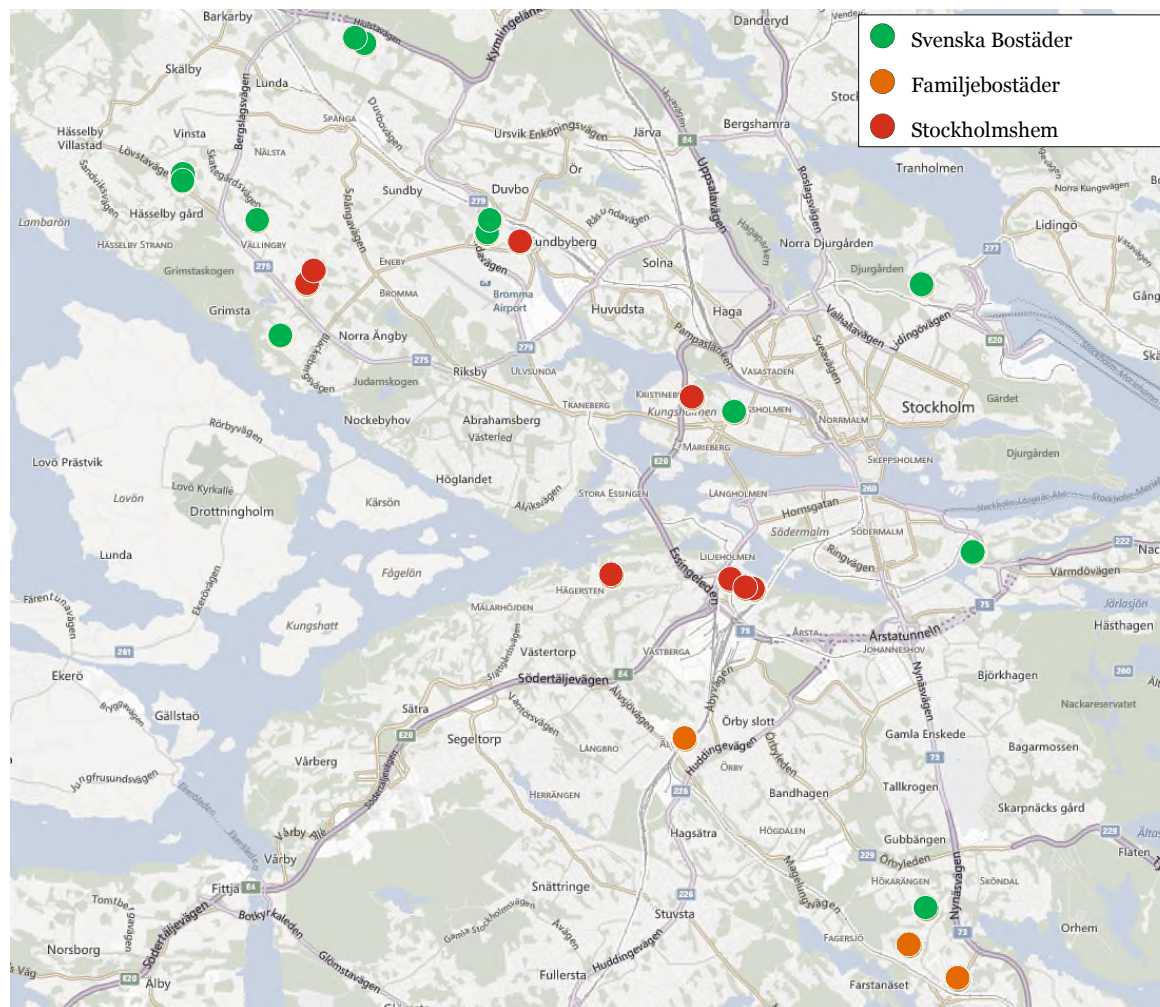
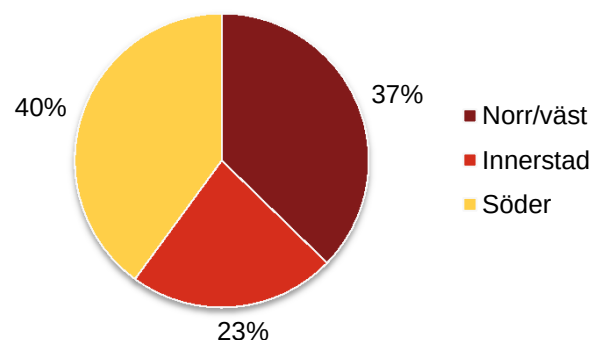
Ett annat uppenbart problem för att uppnå målen för nybyggnation är att miljödomstolen tillmätt miljö, buller och kulturhistorisk hänsyn ett så högt allmänt intresse att flera planer avseende stadsnära bostäder upphävts.

Bolagen har i viss utsträckning kunnat utnyttja möjligheter att köpa färdiga projekt på marknaden i samband med finanskrisen men marknaden normaliserades tämligen snabbt. En samlad erfarenhet är att bolagen behöver ha betydligt större projektportfölj än tidigare för att kunna tackla förskjutningar som uppstår av olika anledningar.

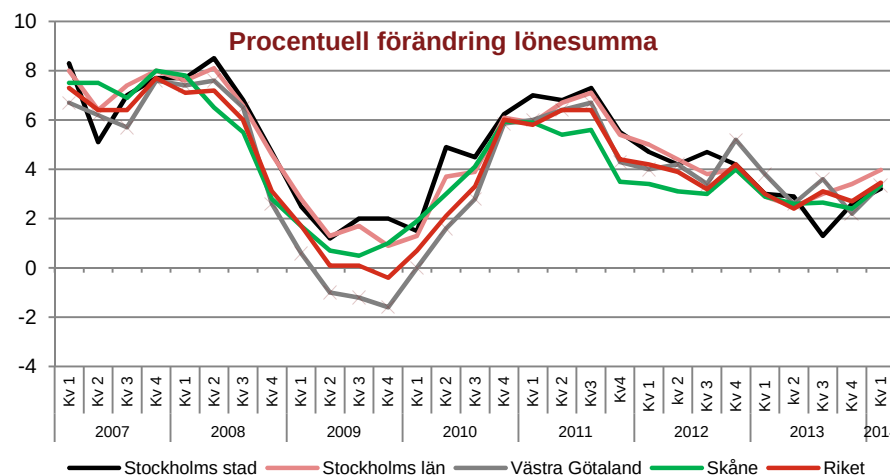
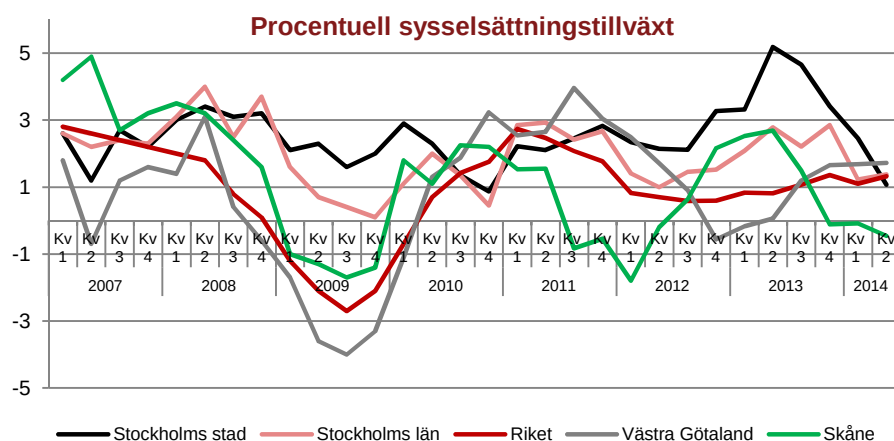
Genomförda åtgärder på total nivå 3(3) forts.

Nyproduktionen kopplad till Stimulans för Stockholm har tyngdpunkter de nordvästra och södra förorterna

Geografisk fördelning av nyproduktion kopplad till Stimulans för Stockholm



Stimulans för Stockholm har bidragit till att motverka rådande lågkonjunktur och stärka regionens ekonomiska utveckling



Stockholm, liksom resten av landet, drabbades 2008 av den globala finanskris vars följder orsakade en kraftig lågkonjunktur som orsakade lägre ekonomisk tillväxt och högre arbetslöshet i staden.

För att möta lågkonjunkturen initierade Stockholms programmet Stimulans för Stockholm. Byggnad stimulerades även genom sänkta tomträttsavgälder vid nybyggnad av hyresrätter samt en möjlighet för företag att dela upp betalningen för köp av mark på flera år.

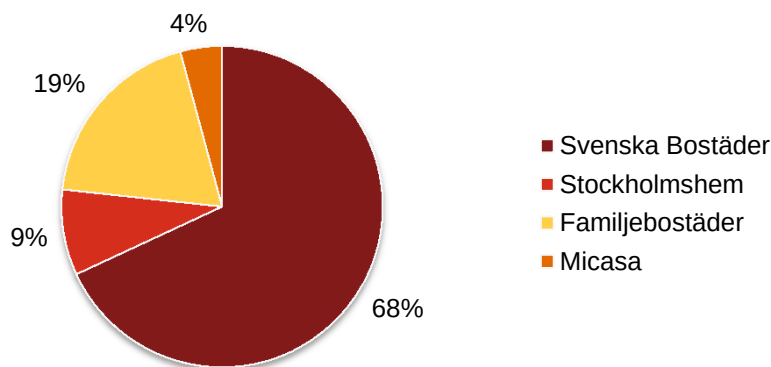
När lågkonjunkturen passerat visar det sig att Stockholm klarat sig betydligt bättre än många andra regioner. Både sysselsättning och bruttoregionalprodukt har påverkats mindre än på andra håll. Stockholm har dessutom demonstrerat en friskare och starkare ekonomi än andra svenska städer och har snabbare tagit sig ur lågkonjunkturen. Mälardalen sticker ut och hör till de regioner i hela Europa som klarat sig bäst genom krisen.

Viktiga faktorer som har bidragit till att stå emot lågkonjunkturen har varit en hög utbildningsnivå och att en stor andel av ekonomin återfinns i tjänstesektorn.

En annan faktor som bidragit till att upprätthålla stabiliteten har varit att aktiviteten i byggsektorn har kunnat hållas uppe. I Stockholms län är byggindustrin beroende av såväl bostads- och anläggningsprojekt. När bostadsbyggandet i landet tvärnitade till följd av finanskrisen kunde byggindustrin i Stockholmsregionen visa siffror som var bättre än i övriga landet.

Insatser inom miljonprogramsområdena har bidragit till uppställda mål inom Miljöprofilprogrammet

Investeringar i miljonprogram per bolag



Stimulans Sthlm Miljonprogram	2009	2010	2011	2012	2013	Totalt
	mkr	mkr	mkr	mkr	mkr	mkr
Svenska Bostäder	-	562	539	743	628	2 472
Stockholmshem	-	83	102	74	54	313
Familjebostäder	-	130	150	221	192	693
Micasa	-	89	32	32	0	152
Totalt	-	863	824	1 070	874	3 631

Totalt omfattas ca 12 000 lägenheter.

Typiska åtgärder som har utförts inom ramen för programmet avser besparingsåtgärder avseende värme och vatten, utveckling av avfallshantering och installation av alternativa energikällor.

Under år 2009 beslutade kommunfullmäktige att stadens tekniska förvaltningar och bolag skulle samverka kring ett antal Miljöprofilområden. Vidare beslutades ge bostadsbolagen i uppdrag att de upprustningar som genomförs i miljonprogramsområden skall göras med en tydlig miljöprofil.

Följande huvudmål beslutades för programmet:

1. Energianvändningen mätt i kWh/kvm/år skall minska med mer än 30% jämfört med 2009 års nivå.
2. Det ökade elbehovet som uppstår ska kompenseras genom att förnyelsebar och egenproducerad el används i motsvarande mängd.
3. 5% av värmeförbrukningen (användningen) ska komma från egen produktion.

Utöver ovan huvudmål fanns även följande ambitioner:

- a. Den totala miljöpåverkan från stadens fastigheter ska minska.
- b. Upplevd förbättrad inomhusmiljö hos hyresgästerna.
- c. Möjlighet att sopsortera för alla hyresgäster.
- d. Översyn av möjligheterna av sortering av matavfall i berörda områden.

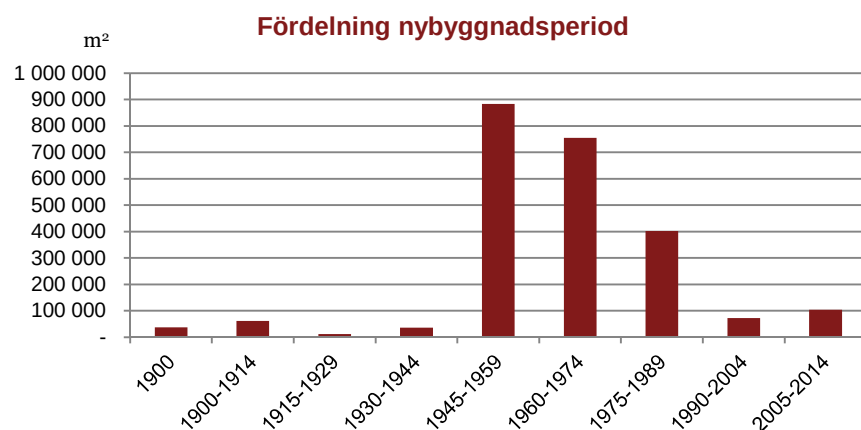
Måluppfyllelsen i förhållande till huvudmålen har utvärderats av Sweco genom ett stickprov på sex fastigheter. Slutsatserna av utvärderingen var att de två första huvudmålen ansågs uppfylla medan målet kopplat till 5% egen värmeproduktion inte ansågs uppfyllt. Stockholms stad har gjort tolkningen att om huvudmålsättning 2 är uppfyllt behöver samtidigt huvudmål 3 inte gälla. Med denna tolkning anses huvudmålen uppfylla.

Resultat per bolag

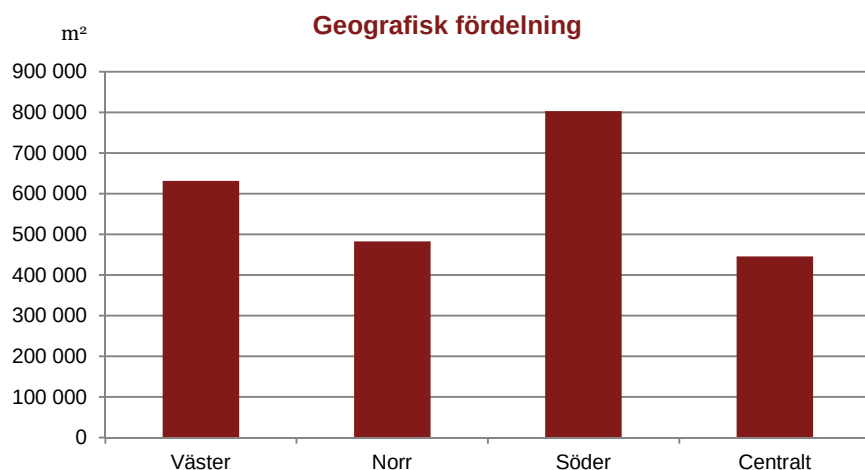
Svenska Bostäder

Svenska Bostäder 2009

Ett omfattande eftersatt underhåll hade identifierats i beståndet



Källa: IPD 2009



Källa: IPD 2009

Stockholms stads revisionskontor genomförde under 2007 en granskning av hur stadens fastighets- och anläggningsförvaltande nämnder och bolag arbetade med planering, genomförande och uppföljning av underhåll. Av granskningen framkom att Svenska Bostäder hade ett stort eftersatt underhåll med en uppskattad underhållsskuld på 2-3 mdkr.

Bolaget hade 2007 genomfört en kartläggning av underhålls- och ombyggnadsbehovet som identifierade ett samlat underhållsbehov för de kommande tio åren på 6-7 mdkr, vilket indikerade att tidigare underhållsnivåer måste utökas kraftigt.

Svenska Bostäder hade tidigare genomfört underhåll, stambyten och ombyggnader med olika inriktning inom bolagets bestånd, vilket medförde att upprustningsbehovet varierade i olika delar av beståndet. Tyngdpunkter i underhållsbehovet kunde dock tillskrivas bolagets 20 000 lägenheter i de södra och västra förorterna med 1950-talsstandard samt miljonprogramsområdena på Järvafältet och i söderförort. Det eftersatta underhållet avsåg framförallt tak, fasader, fönster, hissar, elsäkerhetsåtgärder, källarutrymmen och gårdar.

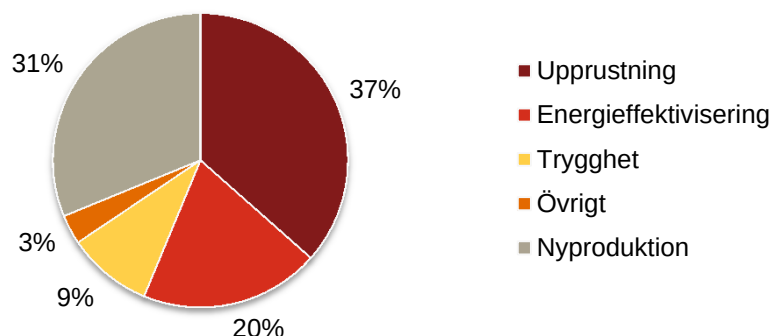
En tillkommande komponent till det eftersatta underhållet utgjordes av det system för hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll som tillämpats fram till 2006. Systemet innebar att hyresgästerna kunde dra ner på det tilltänkta underhållet och därmed få en rabatt på hyran. Följden av detta blev dock att underhållet blev eftersatt.

Genomförda åtgärder inom bolaget

Stora insatser har gjorts inom upprustning och energieffektivisering

Åtgärd	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Totala insatser
Upprustning	288	520	600	600	540	-	2 548
Energieffektivisering	130	260	322	325	335	-	1 372
Trygghet	32	130	153	185	150	-	650
Övrigt	16	45	65	35	65	-	226
Nyproduktion	220	466	504	275	417	292	2 174
Totala insatser	686	1 421	1 644	1 420	1 507	292	6 970

Fördelning av Stimulans Stockholm inom Svenska Bostäder



En företagsövergripande strategi för att möta det uppdämda behovet av lägenhetsunderhåll har arbetats fram. Denna innefattar en ambition att ta ett helhetsgrepp på samtliga fastigheter, kvarter och stadsdelar snarare än punktinsatser.

Vid urval av projekt inom ramen för stimulansprogrammet har hänsyn tagits till möjlighet att snabbt få igång projekt med befintlig personalstyrka liksom den tekniska genomgång som utfördes 2007 (reviderad 2008).

Exempel på upprustningsåtgärder som genomförts (vilka ofta även utgör energibesparande åtgärder) är bland annat tilläggsisolering av fasader, nya energieffektiva fönster och portar, upprustning av badrum och kök samt gårdsupprustning.

Inom energieffektiviseringsområdet omfattar åtgärderna bland annat nya undercentraler, konvertering av ventilationssystem till värmeåtervinning (FTX) och vattensparande installationer.

Genomförda åtgärder avseende ökad trygghet omfattar bland annat förstärkt skalskydd, ny effektivare belysning i allmänna utrymmen, parkeringsgarage och på gårdar samt tryggare förrådsutrymmen.

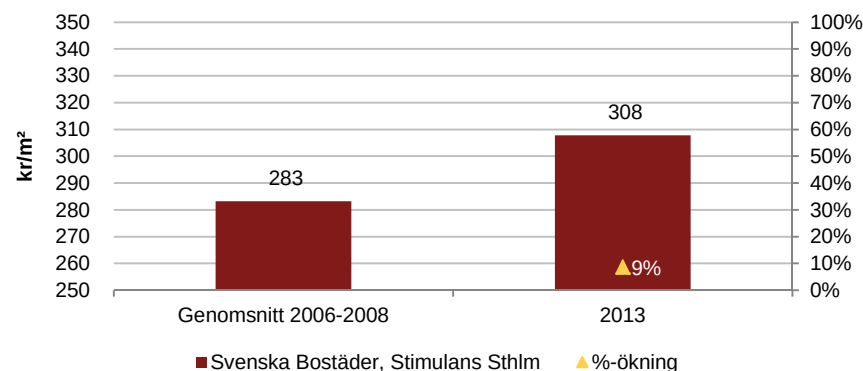
Posten "övrigt" består generellt av avskrivningar som är relaterade till övriga insatsområden.

Nyproduktion som kan relateras till Stimulans för Stockholm uppgår till 1 344 lägenheter.

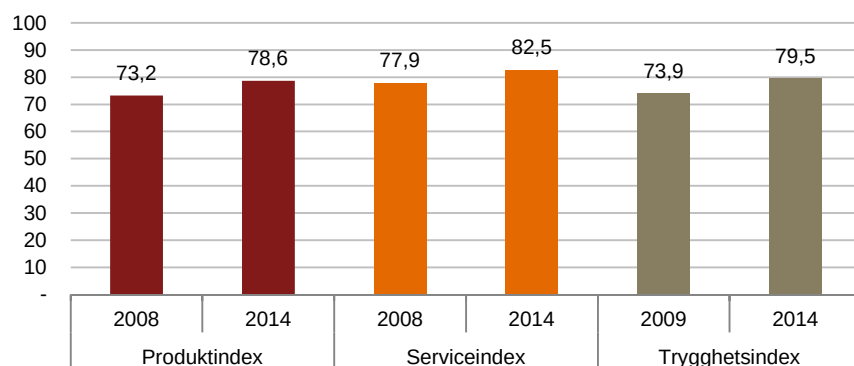
Uppnådda effekter inom bolaget

Stimulans för Stockholm har inneburit att underhållsskulden har kunnat arbetats bort

Driftnetto 2009 och 2013, kr/m²



Kundindex 2008-2014



Vid granskningen 2007 uppgav bolaget att man hade en betydande underhållsskuld i form av eftersatt underhåll. Den kraftiga ökning av underhållet som genomförts sedan 2009 har radikalt ändrat den bilden. Bolagets bedömning är nu att det inte förekommer något eftersatt underhåll.

Stimulanspaketet tillsammans, med ordinarie budgeterade underhållsåtgärder, har inneburit att fastighetsbeståndet har kunnat rustas upp för i storleksordningen 2 mdr per år vilket är den största satsningen i bolagets historia.

Projektvolymen har kunnat utökas med tidigareläggning av projekt och högre takt i projektverksamheten.

Stimulanspaketet har också inneburit att nyproduktion och ombyggnad har kunnat genomföras med mycket långtgående miljöambitioner.

Driftnettet i de fastigheter som berörts av programmet har ökat med i genomsnitt 9%.

Kundindex för bolaget har ökat under perioden både vad gäller produktindex (+5,4), serviceindex (+4,6) och trygghetsindex (+5,6).

Målen för nyproduktion har påverkats av tidsförskjutningar till följd av överklaganden och nedlagda projekt.

Framgångsexempel: Molde 5, Husby

Miljonprogram med genomgripande behov av upprustning och energieffektivisering



Beskrivning av objektet

Fastigheten är belägen i Husby i norra Stockholm och bebyggdes 1974/75 med fyra bostadshus med loftgång samt en fristående tvättstuga. Byggnaderna uppfördes med prefabricerade byggelement och inrymmer 116 lägenheter omfattande totalt 9 374 m² BOA.

Behov och särskilda utmaningar

Byggnaderna uppvisade en hög energiförbrukning och kvarteret erhöll låga betyg från hyresgästerna, vilket talade för en genomgripande uppgradering. Det fanns ett samtidigt ett bevarandekrav avseende kulör, tak och fönsterutformning. Fastigheten ingår i Miljöprofilsprogrammet. Total investering uppgick till 96 mkr.

Möjligheter genom Stimulans för Stockholm

I och med de utökade möjligheterna inom ramen för Stimulans Stockholm beslutades att under 2012 påbörja upprustning av fastigheten genom följande huvudåtgärder:

- Utbyte av befintlig ventilation till FTX-ventilation.
- Byte värmesystem från ett-rör till två-rör.
- Injustering av värme och ventilation.
- Tilläggsisolering 50 mm.
- Tilläggsisolering i samband med byte av platta tak till sadeltak.
- Byte till treglasfönster.
- Vattensparåtgärder.
- Utöver dessa åtgärder genomfördes även stambyte, gårdsupprustning samt iordningställande av nya ytskikt, dels i allmänna utrymmen dels invändigt i lägenheterna.

Framgångsexempel: Molde 5, Husby

Byggnaderna har moderniserats och upplevs markant tryggare av hyresgästerna

Upprustning

- Byggnaderna har fått en ny och modernare skepnad med nya loftgångspartier och entrédörrar samt ett helt nytt våningsplan med stora terrasser vilket ger en mer levande bebyggelse.

Energieffektivisering

- I och med investeringarna i byggnaderna har total varmvatten- och värmeförbrukning minskat med ca 24%. Detta kan till stor del förklaras av tilläggisolerad fasad samt treglasfönster.

Övriga effekter

- Tvättstugan omfattades av ombyggnationen och fick efter färdigställande ett ljusare utseende och upplevs av hyresgästerna som tryggare än innan.
- Åtgärderna repeterbara då beståndet innehåller ett femtiotal liknande fastigheter.

Produktindex

+13,7

Total energibesparing

-24%

Trygghetsindex

+30,7

Före ombyggnation

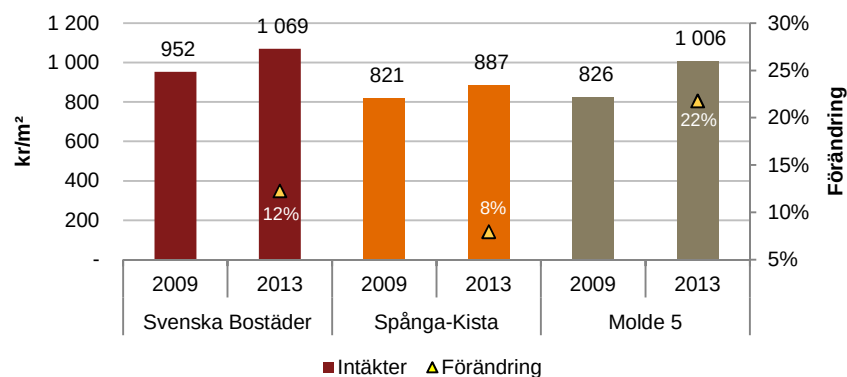


Efter om- och påbyggnad samt gårdsupprustning

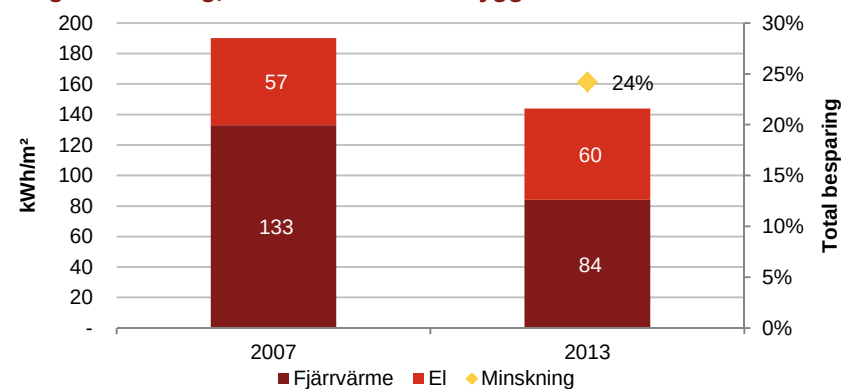


Framgångsexempel: Molde 5, Husby

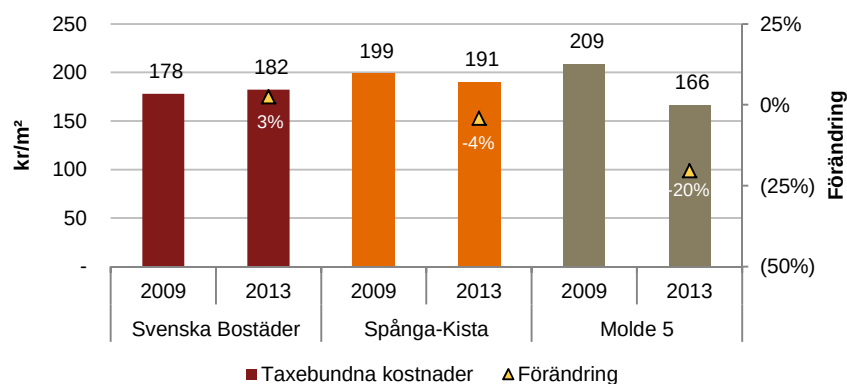
Intäktsutveckling 2009-2013, kr/m²



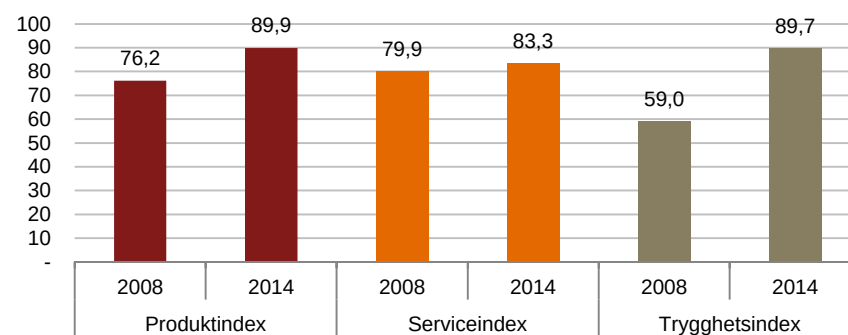
Energiförbrukning, innan och efter ombyggnad



Taxebundna kostnader 2009-2013, kr/m²



Kundindex 2008-2014



Framgångsexempel: Nystad 7, Akalla

Miljonprogram med genomgripande behov av upprustning och energieffektivisering



Beskrivning av objektet

Fastigheten är belägen i Akalla i norra Stockholm och bebyggdes 1974 med ett bostadshus. Byggnaden inrymmer 99 lägenheter omfattande 5 989 m² BOA. Ombyggnationen färdigställdes under 2012 och inflyttning skedde i oktober samma år.

Behov och särskilda utmaningar

Byggnaden kännetecknades av hög energiförbrukning och låga betyg avseende trygghet. En genomgripande upprustning var nödvändig. Fastigheten är grönklassad enligt Stadsmuséets/Riksantikvarieämbetets klassificering.

Möjligheter genom Stimulans för Stockholm

Stimulans för Stockholm medförde att ett omfattande uppgraderingsprogram kunde inledas. Då Nystad 7 ingår i Miljöprofilprogrammet omfattade de genomförda åtgärderna förutom upprustning även energisparande åtgärder samt nya teknologiska lösningar:

- Tilläggsisolering (inkl. byte av fönster)
- Nytt ventilationssystem
- Nya undercentraler
- Injustering av värme
- Vattenbesparande åtgärder
- Solfångare och solceller

Framgångsexempel: Nystad 7, Akalla

Energiförbrukningen har kunnat sänkas kraftigt och kundbetygen har ökat markant

Upprustning

- Fastigheten har genomgått en genomgripande renovering omfattande tilläggsisolering, fönsterbyten och ny puts. Lägenheterna har fått nya kök, badrum och ytskikt, liksom samtliga allmänna utrymmen.

Energieffektivisering

- I och med investeringarna i byggnaderna har total energiförbrukning minskat med ca 56%.

Övriga effekter

- Stor tonvikt har lagts på att öka tryggheten för de boende genom bland annat förbättrad belysning i allmänna utrymmen och tvättstuga. En ny entré mot Sibeliusgången är också en del i den ökade tryggheten.

Produktindex**+14,0****Total energibesparing****-56%****Trygghetsindex****+11,5**

Kv. Nystad 7 och 8, efter och under ombyggnad

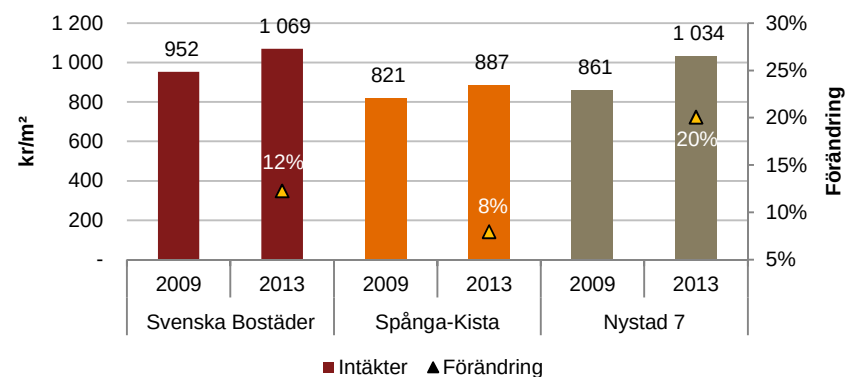


Lägenheterna har fått nya kök och badrum

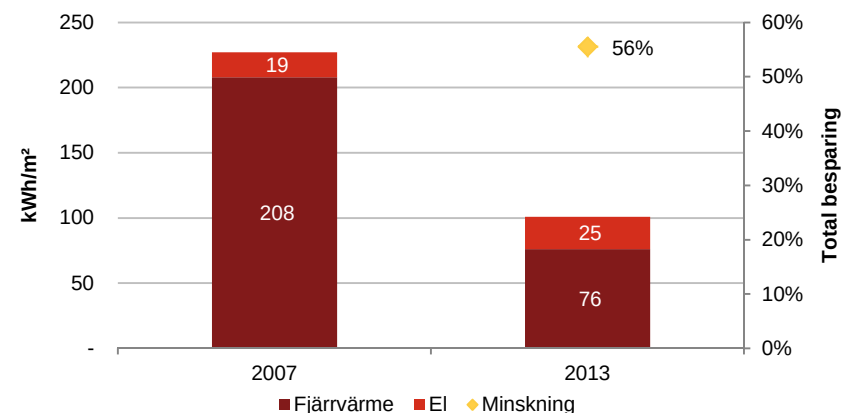


Framgångsexempel: Nystad 7, Akalla

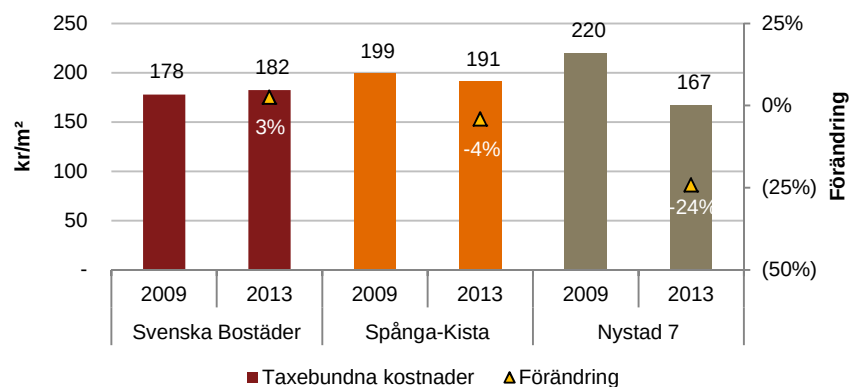
Intäktsutveckling 2009-2013, kr/m²



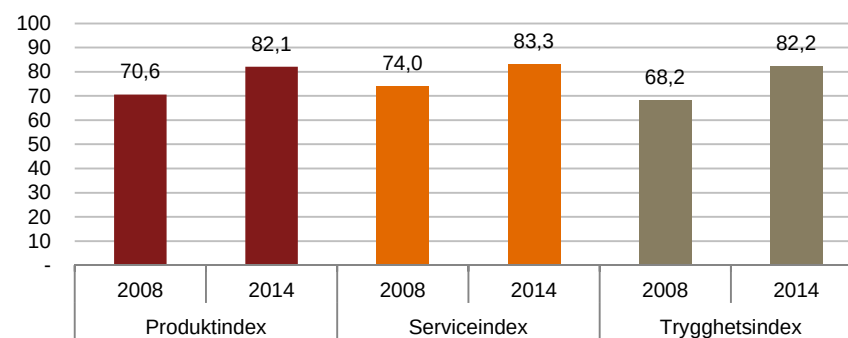
Energiförbrukning, innan och efter ombyggnad



Taxebundna kostnader 2009-2013, kr/m²



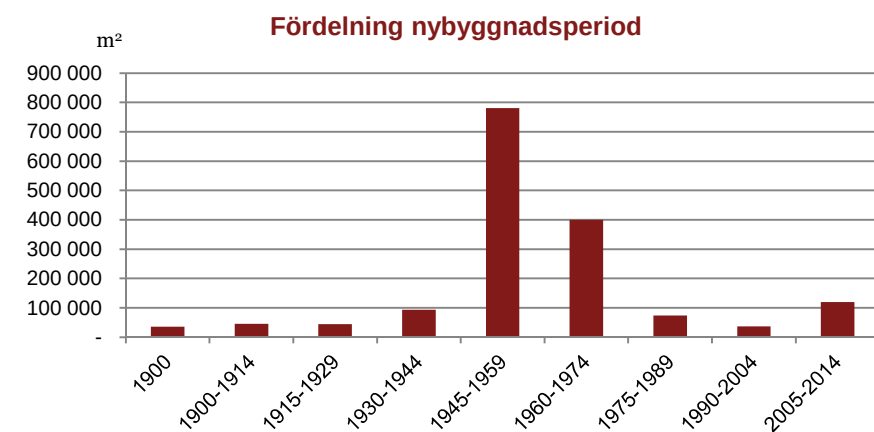
Kundindex 2008-2014



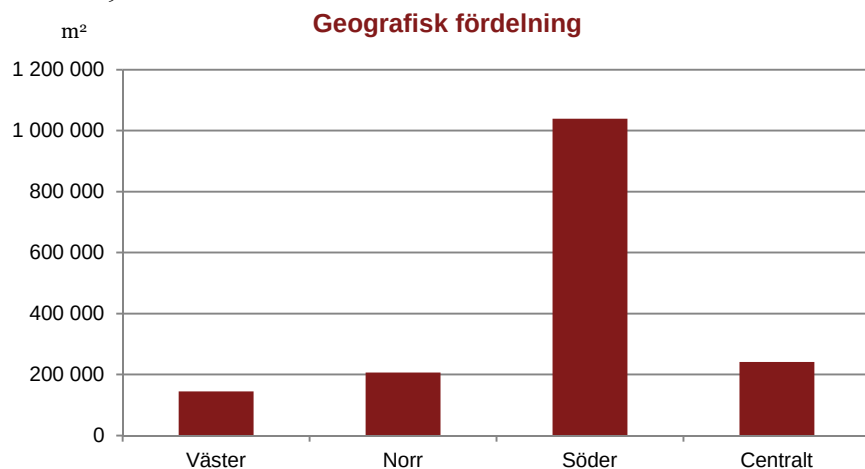
Familjebostäder

Familjebostäder 2009

Upprustningsprogram för byggnader från 1940-60-talet hade påbörjats



Källa: IPD 2009



Källa: IPD 2009

Granskningen som Stockholms stads revisionskontor genomförde 2007 indikerade att det hos Familjebostäder i stort sett inte ansågs finnas någon underhållsskuld.

Samtidigt konstaterades att det i beståndet fanns ett fortsatt stora behov av åtgärder rörande bland annat ventilation, energibesparing, stammar, dränering runt husen, samt tillgänglighet i trapphus för äldre och handikappade.

En stor del (ca 60 %) av bolagets bostadsbestånd ligger i en krans av förortsområden runt innerstaden, bland annat Svedmyra, Blackeberg, Högdalen och Bandhagen. Detta bestånd uppfördes under perioden 1940-1960. Vid tiden för beslut om Stimulans för Stockholm hade bolaget initierat ett flerårigt upprustningsprogram för dessa byggnader. Vid årsskiftet 2009/2010 var programmet så gott som avslutat.

Detta var också ett av huvudskälen till att Stockholms stad i juni 2009 beslutade att Familjebostäder skulle ta över Svenska Bostäders ca 4 000 lägenheter i Farsta, Farsta Strand, Hökarängen, Fagersjö och Tallkrogen. Eftersom Familjebostäder låg så långt fram i sitt upprustningsprogram bedömdes bolaget kunna genomföra återstående renoveringar i Farsta på halva tiden mot vad som tidigare planerats.

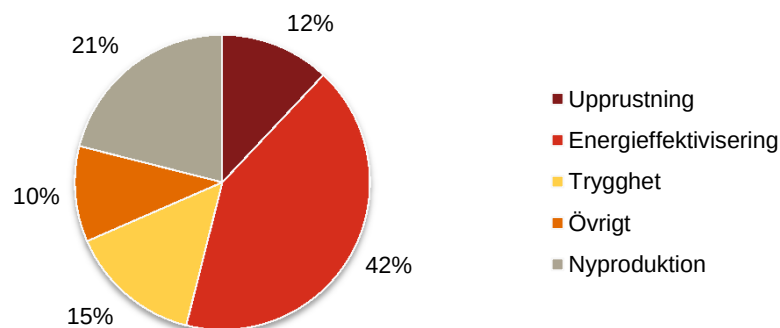
För att fortsätta att ligga före i underhållsarbetet genomfördes under 2010-2011 besiktningar i nästan hela beståndet (nyombyggda besiktigades inte). Det bedömda underhållsbehovet fördes in i underhållsdatabasen på respektive fastighet.

Genomförda åtgärder i bolaget

Tyngdpunkten för insatserna har legat på energieffektivisering

Åtgärd	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Totala insatser
Upprustning	-	-	95	75	184	-	354
Energieffektivisering	203	289	254	237	252	-	1 235
Trygghet	54	54	114	136	70	-	428
Övrigt	54	69	-	-	-	186	309
Nyproduktion	-	-	48	170	356	46	620
Totala insatser	311	412	511	618	862	232	2 946

Fördelning av Stimulans Stockholm inom Familjebostäder



Tyngdpunkten för insatserna inom ramen för Stimulans Stockholm har legat på att arbeta med energieffektiviserande åtgärder men även på tidigareläggning av underhåll inom fastighetsbeståndet och arbete med förbättrad tillgänglighet.

Vid urval av objekt inom ramen för stimulansprogrammet har hänsyn bland annat tagits till möjlighet att snabbt få igång projekt med befintlig respektive känd tillgänglig personal (konsulter etc.).

Upprustningsåtgärderna har bland annat bestått av ytskiktsrenoveringar, fasadbyte med tilläggsisolering och fönsterbyte, upprustning av allmänna utrymmen.

Energieffektiviseringsåtgärderna har bland annat omfattat byte till ventilation med värmeåtervinning (FTX) samt värmepumpar.

Trygghetsåtgärder omfattar bland annat satsningar på säkrare portar och utökad säkerhet i förråd och källare samt förbättrad tillgänglighet med t ex rullator och barnvagn.

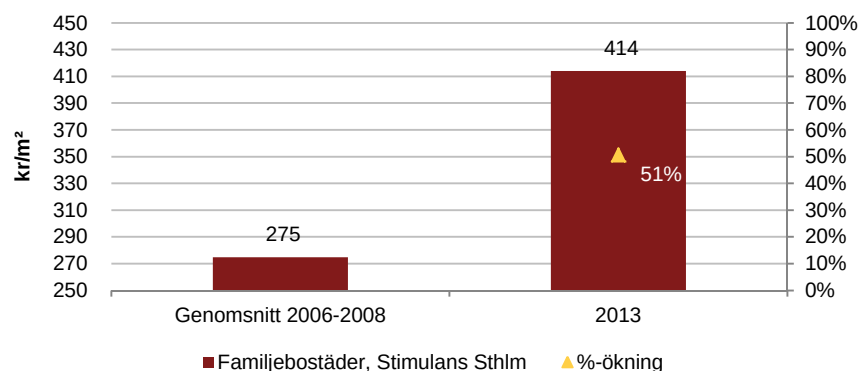
Posten ”övrigt” består generellt av avskrivningar som är relaterade till övriga insatsområden.

Nyproduktion som kan relateras till Stimulans för Stockholm uppgår till 260 lägenheter.

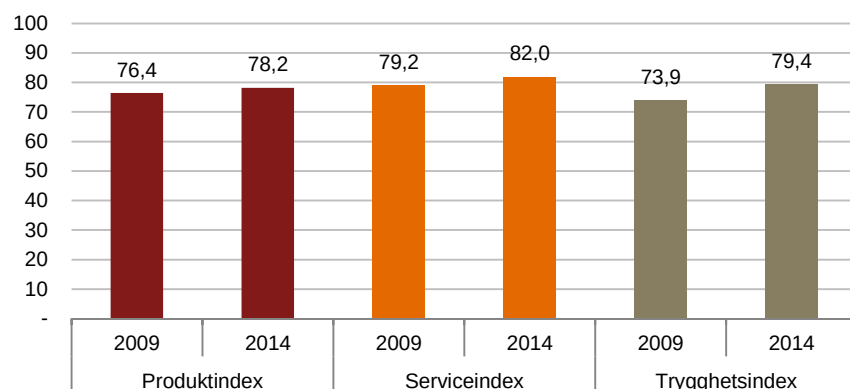
Uppnådda effekter i bolaget

Stimulans för Stockholm har inneburit att driftnettona för berörda fastigheter har ökat

Driftnetto 2009 och 2013, kr/m²



Kundindex 2009-2014



Stadens satsning på Stimulans för Stockholm har möjliggjort för Familjebostäder att tidigarelägga underhåll och reinvesteringar i beståndet, satsa på energibesparande åtgärder, förortssatsningar och förbättrad framkomlighet.

Med utgångspunkt från att bolaget bedömdes ha ett begränsat eftersatt underhåll har en stor del av kraften kunnat satsas på energieffektivisering och på det bestånd som Familjebostäder övertog i Farsta, Farsta Strand, Hökarängen, Fagersjö och Tallkrogen.

Den genomsnittliga underhållskostnaden innan Stimulans för Stockholm infördes var 194 kr/kvm och steg under perioden till 303 kr/kvm, dvs en ökning med 56%.

Driftnettot i de fastigheter som berörts av programmet har i genomsnitt ökat med 51%.

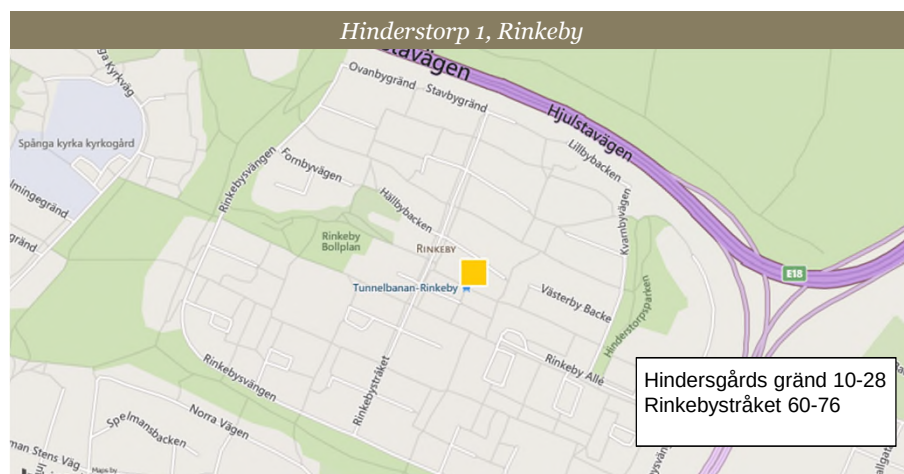
Kundindex för bolaget har ökat under perioden både vad gäller produktindex (+1,8), serviceindex (+2,8) och trygghetsindex (+5,5).

Målen för nyproduktion har påverkats av tidsförskjutningar.

Under 2013 utformades riktlinjer för effektivt prioriteringsarbete för att klokt genomföra underhåll och ombyggnadsåtgärder på fastighetsbeståndet även efter Stimulans för Stockholm.

Framgångsexempel: Hinderstorp 1, Rinkeby

Genomförande av energieffektiviseringsåtgärder utan samtidig upprustning



Beskrivning av objektet

Fastigheten är belägen i Rinkeby i norra Stockholm och bebyggdes 1971 med tvåbostadshus. Byggnaderna inrymmer 101 lägenheter och 10 lokaler omfattande totalt 9 469 m² BOA och LOA.

Behov och särskilda utmaningar

Byggnaderna renoverades ca 1990 och var således generellt i relativt bra skick. Energiförbrukningen var dock hög. En särskild utmaning i projektet var därför att genomföra energieffektiviseringsåtgärder utan att detta sammanföll med andra större underhållsåtgärder i huset.

Möjligheter genom Stimulans för Stockholm

I och med de utökade möjligheterna inom ramen för Stimulans Stockholm genomfördes följande energieffektivitetsåtgärder:

- Installation av frånluftsvärmepump med förvärmning av tappvarmvatten och värmesystem.
- Installation av solceller.

Total investering uppgick till 17,2 mkr under 2010-2013.

Framgångsexempel: Hinderstorp 1, Rinkeby

Förutsättningarna för att genomföra lönsamma energiinvesteringar har förbättrats

Energieffektivisering

- Totala energibehovet har minskat med ca 25%
- Investeringar omfattande bl.a. solceller om 210 m² vilket medför att förnybar elproduktion uppgår till 27 000 kWh/år och utgör 7% av det totala elbehovet.

Övriga effekter

- Projektet har fungerat som pilotprojekt för ny teknik inom energibesparingsområdet. Framför allt har en erfarenhet vad gäller prisbilden för teknisk utrustning inom området byggts upp, vilket starkt har förbättrat förutsättningarna att genomföra lönsamma projekt som innefattar förnyelsebara energislag. Projektet har även inneburit att bolaget har ökat kunskapen om aktuell lagstiftning på området och kommer att engagera sig i den kommande solelskommissionen.

Produktindex

+4,1

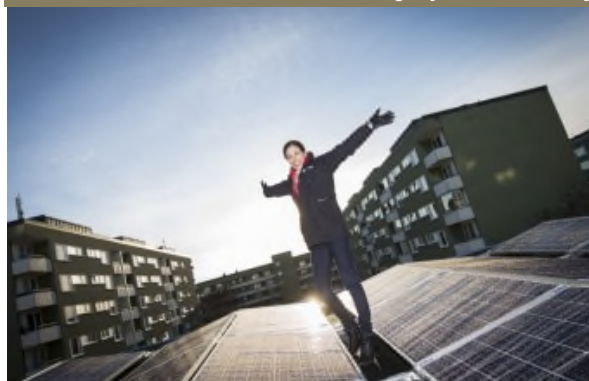
Total energibesparing

-25%

Hinderstorp 1

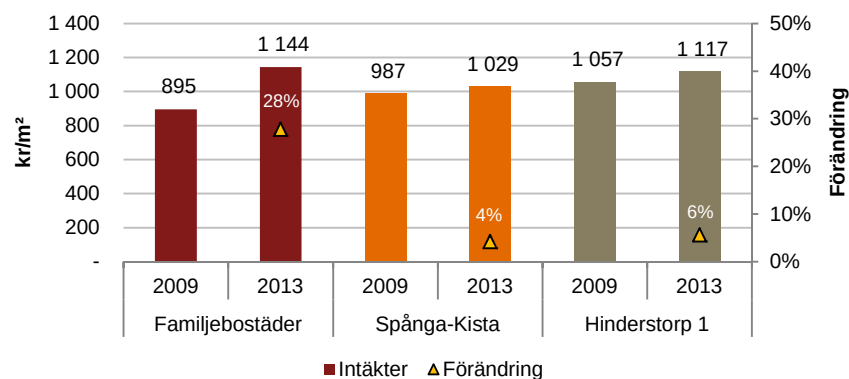


Pilotprojekt inom energibesparande installationer

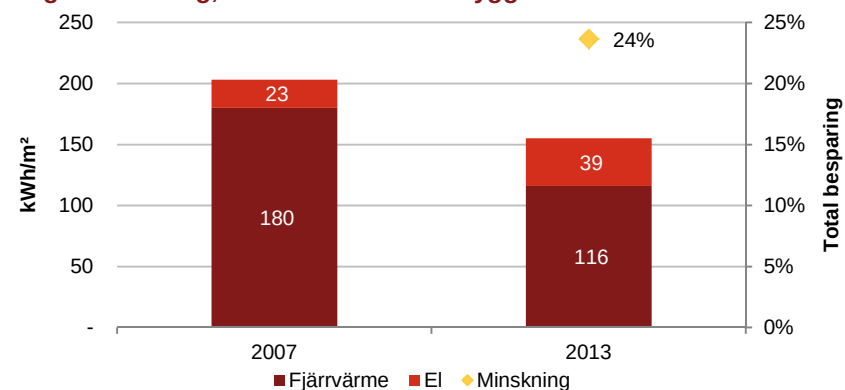


Framgångsexempel: Hinderstorp 1, Rinkeby

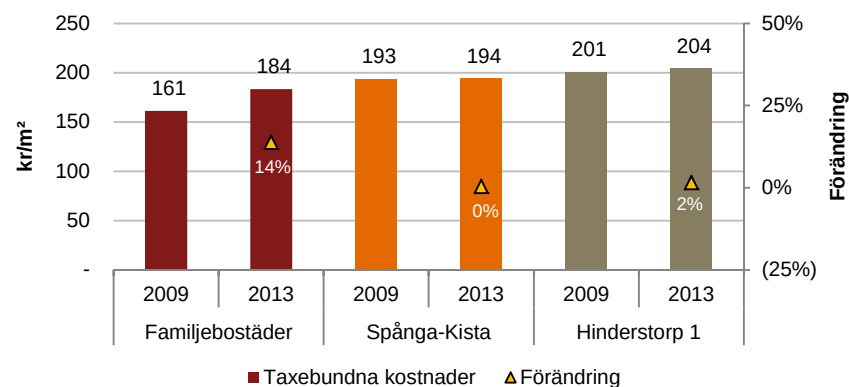
Intäktsutveckling 2009-2013, kr/m²



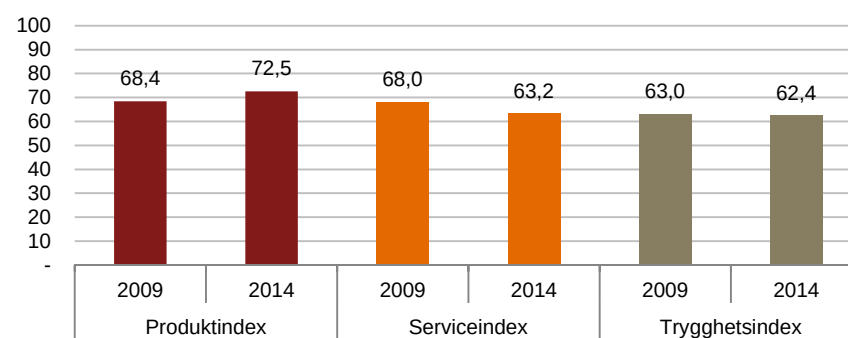
Energiförbrukning, innan och efter ombyggnad



Taxebundna kostnader 2009-2013, kr/m²

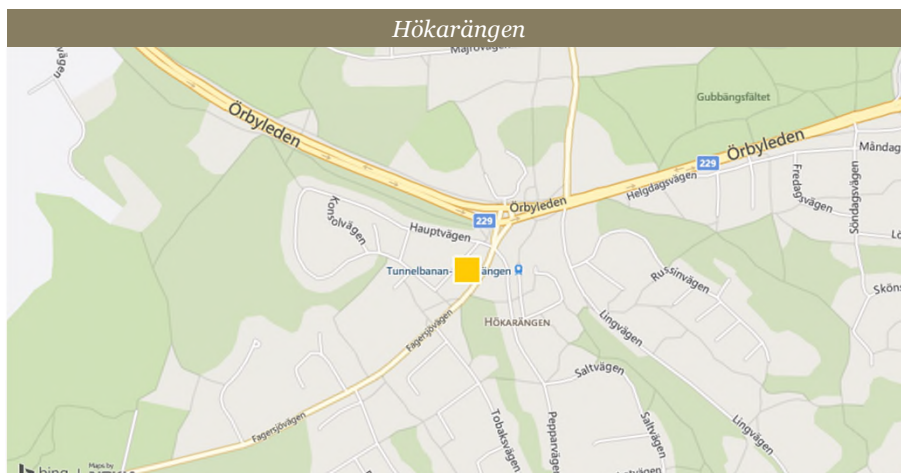


Kundindex 2009-2014



Framgångsexempel: Hökarängen

Tidstypiskt 1950-tals område med hög energiförbrukning



Beskrivning av objektet

Kv. Hökarängen är beläget Hökarängen i södra Stockholm. Kvarteret består av 7 fastigheter fastigheterna Dragsoffan 1, Fåtöljen 1, Länstolen 1, Sybordet 1, Matbordet 1, Schatullet 1 och Skrivbordet 1.

Majoriteten av fastigheterna är bebyggda med bostadshus i tre våningar omkring 1950 i tidstypisk arkitektur. Tillsammans omfattar Kv. Hökarängen 250 lägenheter om cirka 15 600 m² BOA och LOA.

Behov och särskilda utmaningar

Byggnaderna karaktäriserades av hög energiförbrukning. Samtidigt omfattas området av bevarandekrav. Det var därför en särskild utmaning att genomföra energisparåtgärder, t ex tilläggsisolering inom ramen för bevarandekravet.

Möjligheter genom Stimulans för Stockholm

Först skulle de sju kvarteren i Hökarängen bara få renoverade fönster och fasaderna lagade och målade. Med hjälp av extra pengar från Stimulans för Stockholm kunde Familjebostäder genomföra större renoveringar och dessutom energisparande och klimatsmarta lösningar.

Energivinsterna genererades genom tilläggsisolering av fasader, byte till energieffektiva treglasfönster, tilläggsisolering av vind och utbyte av kulvertar från värmecentral.

Övriga åtgärder omfattar bland annat trygghetsfrämjande åtgärder i form av renovering av källare inklusive förbättring av belysning och införande av elektronisk låsning.

Totalt investerades i detta projekt 43,3 mkr, motsvarande 2 775 kr/m².

Framgångsexempel: Hökarängen

Upprustning har kunnat genomföras med bevarande av tidstypiska detaljer

Upprustning

- En av erfarenheterna från projektet är att tilläggsisolering 80mm är en effektiv åtgärd i förhållande till de 50mm som används normalt. För tilläggsisolering i stort gäller att den bara går att räkna hem om den genomförs i samband med fasadbyte.

Energieffektivisering

- Genomförda åtgärder har medfört att inomhustemperaturen har kunnat sänkas till följd av att husen har blivit tätare och upplevs mindre dragiga.

Övriga effekter

- Vid upprustningen har stor vikt lagts vid att behålla tidstypiska detaljer som till exempel entrédörrar i ek. De varsamt genomförda åtgärderna har givit hela området ett lyft!

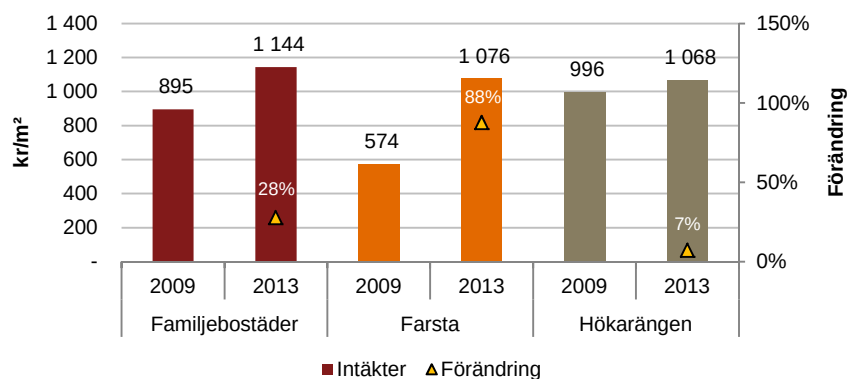
Total energibesparing

-17%

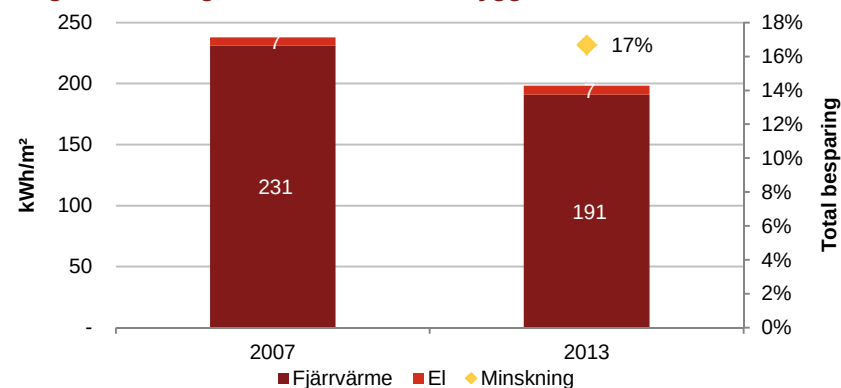


Framgångsexempel: Hökarängen

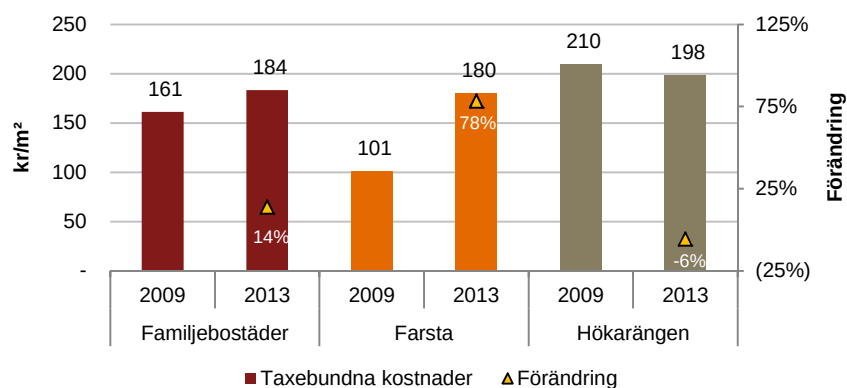
Intäktsutveckling 2009-2013, kr/m²



Energiförbrukning, innan och efter ombyggnad



Taxebundna kostnader 2009-2013, kr/m²



Framgångsexempel: Länstolen 1, Hökarängen

Eftersatt underhåll och slitna källarutrymmen medförde otrygghet



Beskrivning av objektet

Fastigheten är belägen i Hökarängen i södra Stockholm och bebyggdes 1949 med fyra bostadshus och inrymmer 54 lägenheter samt lokaler. BOA och LOA uppgår till 3 397 m².

Behov och särskilda utmaningar

Fastigheten hade ett eftersatt underhåll där till exempel källarna var mycket nedslitna och upplevdes otrygga. En utmaning kopplat till genomförandet var att vissa enstaka källare hade åtgärdats i ett tidigare projekt.

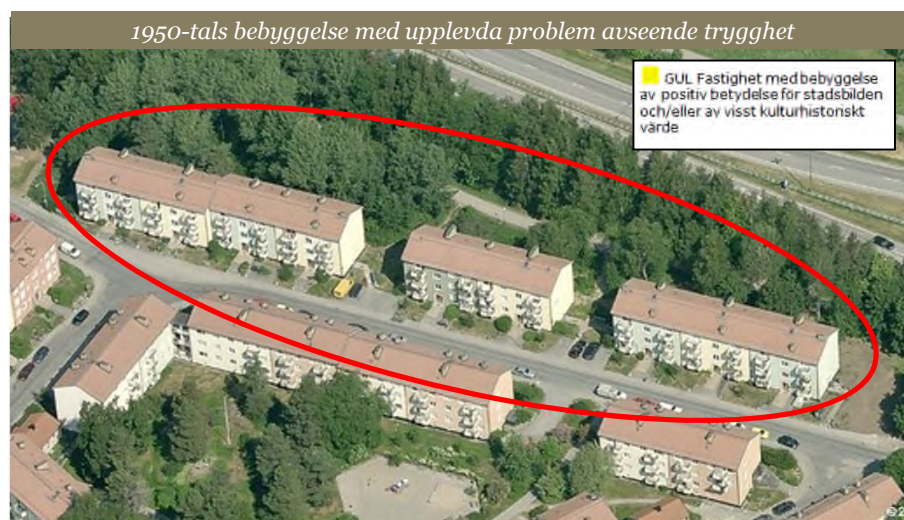
Möjligheter genom Stimulans för Stockholm

I och med de utökade möjligheterna inom ramen för Stimulans Stockholm genomfördes åtgärder för att öka säkerheten på och omkring fastigheten bestående av bland annat ett omfattande säkerhetspaket där källare renoverades och fick ny inredning och förbättrad belysning, nya lås, förbättrad belysning i allmänna utrymmen och på gårdar.

Vad gäller det eftersatta underhållet åtgärdades ett akut behov av att byta ut liggande stammar.

Projektet genomfördes under 2010-2013.

Total investering uppgick till 6,2 mkr.



Framgångsexempel: Länstolen 1, Hökarängen

Genomförda åtgärder har förbättrat trivsel och trygghet markant

Upprustning

- Efter upprustningen kunde hyresgästerna använda källarförråden på avsett sätt samt att smålokaler även kunde hyras ut. Behovet av rondering och reparationer minskade.

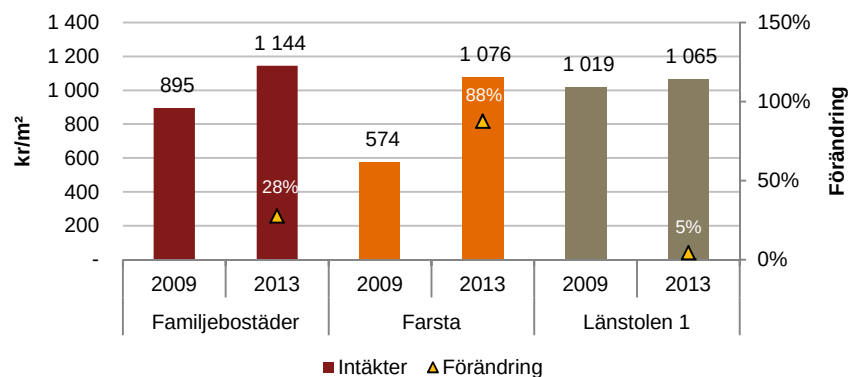
Övriga effekter

- Hela området har fått en ansiktslyftning som gör att de boende värnar mer om husen.
- Problem med källarinbrott har upphört sedan säkerhetspaketet genomfördes.
- Fastigheten uppvisar en kraftig uppgång vad gäller trygghetsindex.

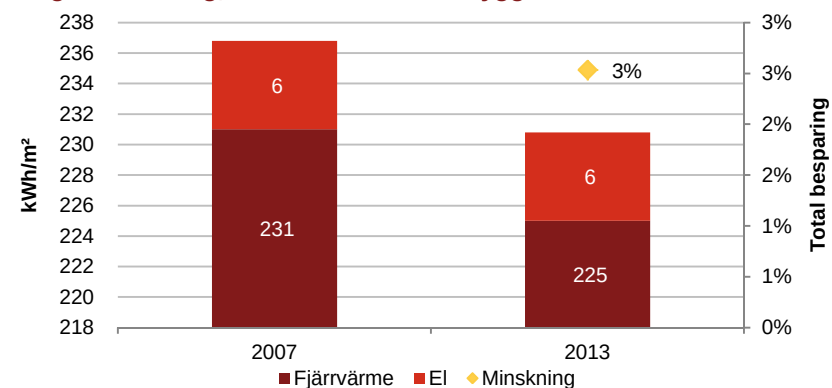
Trygghetsindex**+12,7**

Framgångsexempel: Länstolen 1, Hökarängen

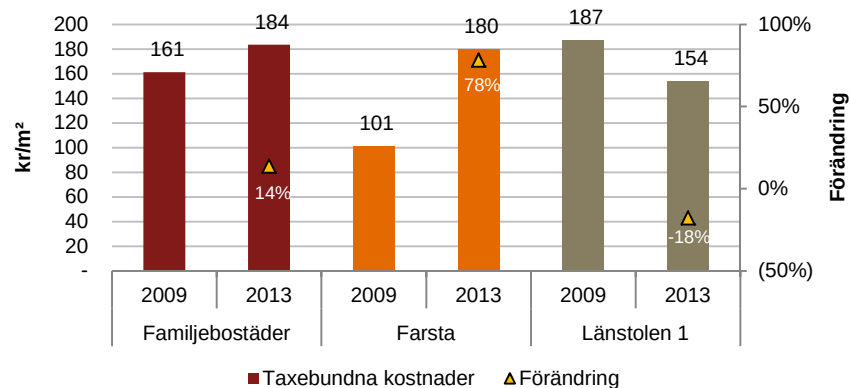
Intäktsutveckling 2009-2013, kr/m²



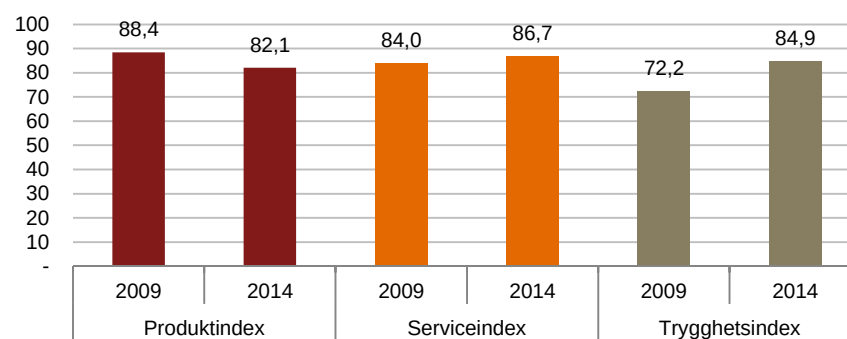
Energiförbrukning, innan och efter ombyggnad



Taxebundna kostnader 2009-2013, kr/m²



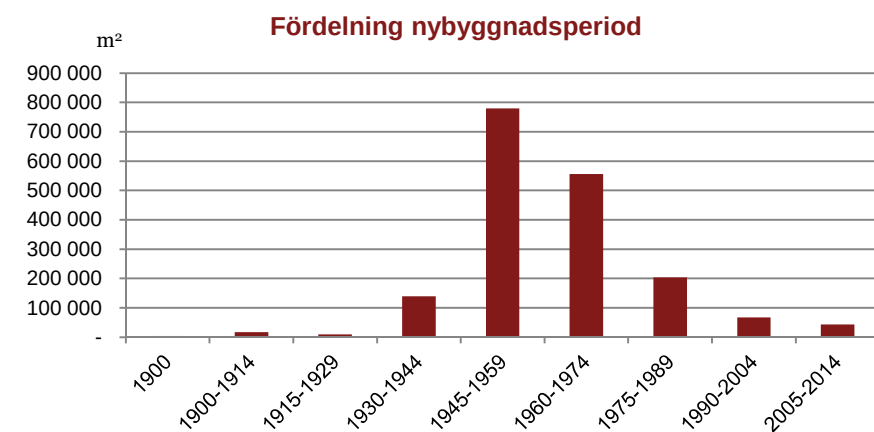
Kundindex 2009-2014



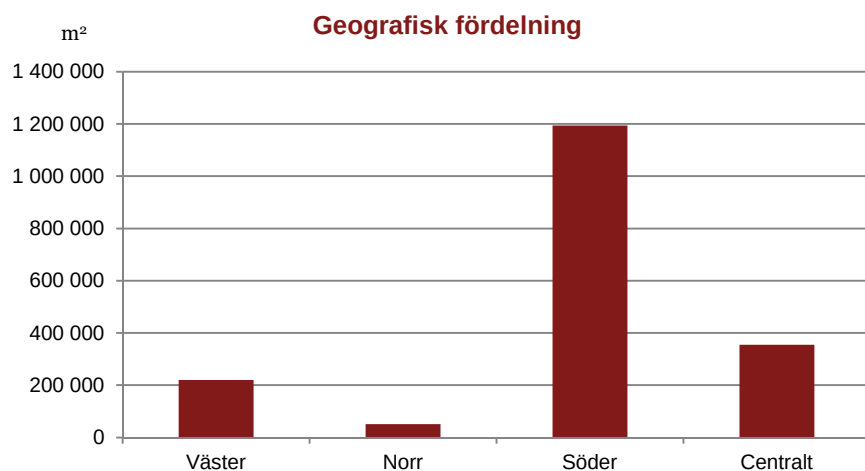
Stockholmshem

Stockholmshem 2009

Två omfattande underhållsprogram hade initierats i det äldre beståndet



Källa: IPD 2009



Källa: IPD 2009

Granskningen som Stockholms stads revisionskontor genomförde 2007 indikerade att det hos Stockholmshem i stort sett inte ansågs finnas någon underhållsskuld.

I jämförelse med andra större bostadsföretag hade Stockholmshem dock ett relativt stort bestånd av äldre lägenheter. Ca 60 % av lägenheterna fanns i fastigheter uppförda mellan 1930 och 1960. Beståndets höga ålder medförde, förutom ett upprustningsbehov, att satsningar på energieffektivitet var prioriterade.

Upprustningen av det äldre beståndet skulle genomföras enligt en långsiktig plan efter behov och i den takt som resurser och hyresuttag medgav. Med dåvarande upprustningstakt beräknades det ta ca tio att genomföra upprustningen.

Vid beslutet om Stimulans för Stockholm hade två omfattande underhållsprogram initierats inom beståndet: dels de så kallade smalhusupprustningarna av hus byggda på 1930- och 1940-talet och dels fastigheter i generationen senare som benämndes 1950-talsupprustningen. Totalt omfattade programmen drygt 14 000 lägenheter.

Under 2009 skedde en rad förvärv av nyproduktionsprojekt och motsvarade 700 lägenheter. Förvärven skedde från JM på nordvästra Kungsholmen, Årsta dal och Räcksta. Även senare under perioden har projektfastigheter förvärvats i Enskede Gård, Skarpnäck och Rinkeby.

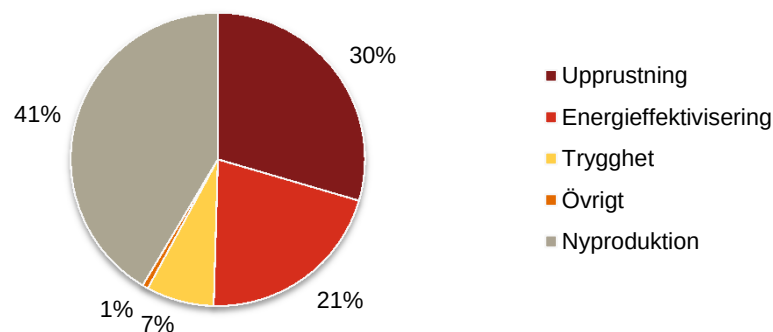
Nästa stora etapp för upprustning avser miljonprogramshusen byggda 1960-1975.

Genomförda åtgärder

Upprustning och energieffektivisering av det äldre beståndet har prioriterats

Åtgärd	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Totala insatser
Upprustning	51	143	157	482	402	-	1 235
Energieffektivisering	234	181	231	168	60	-	874
Trygghet	97	42	21	33	118	-	311
Övrigt	4	13	5	4	1	-	27
Nyproduktion	240	511	398	357	77	150	1 733
Totala insatser	626	890	812	1 044	658	150	4 180

Fördelning av Stimulans Stockholm inom Stockholmshem



Tillskottet från Stimulans för Stockholm har för Stockholmshem inneburit ett utökat bostadsbyggande samt förstärkningar och tidigareläggning av upprustning och miljöeffektivisering.

Projektval har främst skett utifrån den löpande underhållsplanen som funnits inom bolaget. Initialt identifierades renovering av värmekulvertar som lämpliga projekt att sätta igång, då dessa arbeten var lätta att snabbt starta upp.

Exempel på upprustningsåtgärder som genomförts är bland annat stambyten, köks- och badrumsrenovering, byte av elledningar, fönsterrenovering, renovering och tilläggsisolering av fasader och vindar.

Energieffektiviseringsåtgärder som genomförts omfattar bland annat utbyte av värmekulvertar, nya undercentraler, installation av frånluftsåtervinning och nya värmepumpar, ombyggnader av ventilationsutrustning, injustering av värmesystem samt vattensparåtgärder.

Trygghetsåtgärder omfattar bland annat utbyte av låssystem och installation av effektivare belysning med rörelsedetektering.

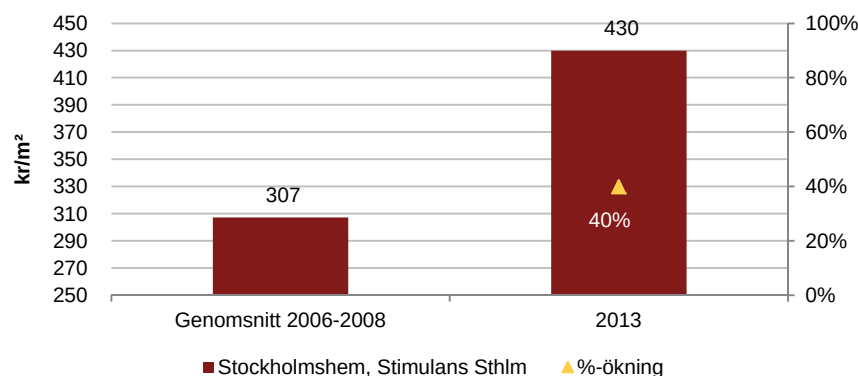
Posten "övrigt" består generellt av avskrivningar som är relaterade till övriga insatsområden.

Nyproduktion som kan relateras till Stimulans för Stockholm uppgår till 1098 lägenheter.

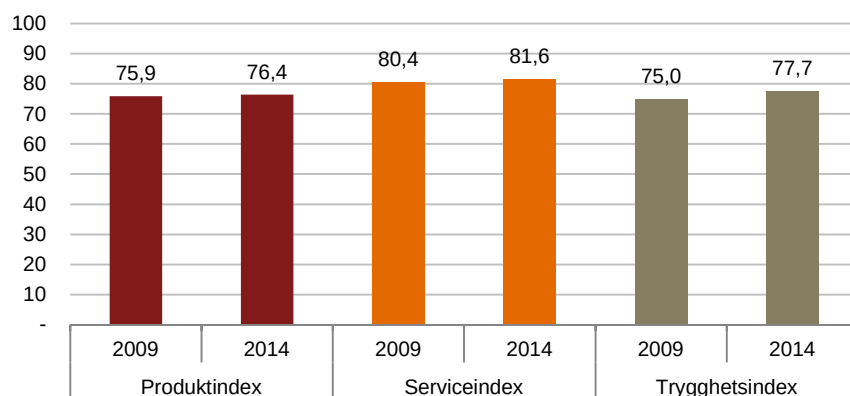
Uppnådda effekter

Upprustningsprogram har kunnat genomföras betydligt snabbare än planerat

Driftnetto 2009 och 2013, kr/m²



Kundindex 2009-2014



Mot bakgrund av bolagets stora behov av energibesparande åtgärder har en hel del kunnat göras på området. Bolaget har kunnat genomföra fullskaleförsök avseende energibesparande åtgärder som kan appliceras i hela beståndet.

Den genomsnittliga underhållskostnaden innan Stimulans för Stockholm infördes var 161 kr/kvm och steg under perioden till 272 kr/kvm, dvs en ökning med 69%.

Driftnettot i de fastigheter som berörts av programmet har i genomsnitt ökat med 40%.

Kundindex för bolaget har ökat under perioden både vad gäller produktindex (+0,5), serviceindex (+1,2) och trygghetsindex (+2,7).

Mål för nyproduktion har inte kunnat hållas på grund av för få markanvisningar och bristande planresurser.

Efter 2014 bedöms de flesta åtgärderna inom smalhus- och 1950-talsupprustningarna vara avklarade. De omfattande upprustningsprogrammen har således kunnat genomföras betydligt snabbare än planerat till följd av de extra medlen inom Stimulans för Stockholm.

Det fortsatta upprustningsbehovet av beståndet byggt under 60- till 80-talet har inventerats och kommer att prioriteras under 2014. Ett flertal av miljonprogramsfastigheterna har dock delvis rustats parallellt med ombyggnaden av det äldre beståndet.

Framgångsexempel: Flygresan 1, Skarpnäck

Stor energibesparingspotential genom utbyte av befintliga värmepumpar



Beskrivning av objektet

Fastigheten är belägen i Skarpnäck i södra Stockholm och bebyggdes 1988 och omfattar ett helt kvarter. Byggnaderna inrymmer 407 lägenheter samt ett antal lokaler omfattande totalt 30 241 m² BOA och LOA.

Behov och särskilda utmaningar

Projektet prioriterades till följd av en hög energiförbrukning som bedömdes kunna åtgärdas på ett relativt enkelt sätt till följd av att värmepumpar redan var installerade men inte fungerade tillfredsställande.

En särskild utmaning bestod i att dra nya ledningar i de källarlösa husen.

Möjligheter genom Stimulans för Stockholm

I och med de utökade möjligheterna inom ramen för Stimulans Stockholm kunde nya moderna värmepumpar installeras samtidigt som ledningssystemet optimerades med nya grövre ledningar på vissa sträckor och ny effektivare värmeåtervinningsutrustning installerades.

Ett år efter den första installationen kompletterades anläggningen med ytterligare en värmepump.

Projektet genomfördes under 2010-2013.

Total investering uppgick till 7,9 mkr.



Framgångsexempel: Flygresan 1, Skarpnäck

Pilotprojekt inom energibesparing vars kunskaper har applicerats i övriga beståndet

Energieffektivisering

- Uppmärksamheten kring värmepumpar hade avtagit sedan 1990-talet då de kom. Projektet var därför mycket lärorikt för organisationen inför kommande projekt då bolagets strategi bygger på att ha mycket egen kompetens inom förvaltningen.
- Värdefulla kunskaper förvärvades särskilt vad avser att dimensionera anläggningar för att få ut maximal besparingseffekt.
- Sedermera har besparingsåtgärder omfattande ca 11 000 lägenheter, samt ca 3 000 planerade, genomförts med utgångspunkt från pilotprojektet.

Total energibesparing

-35%

Flygresan 1

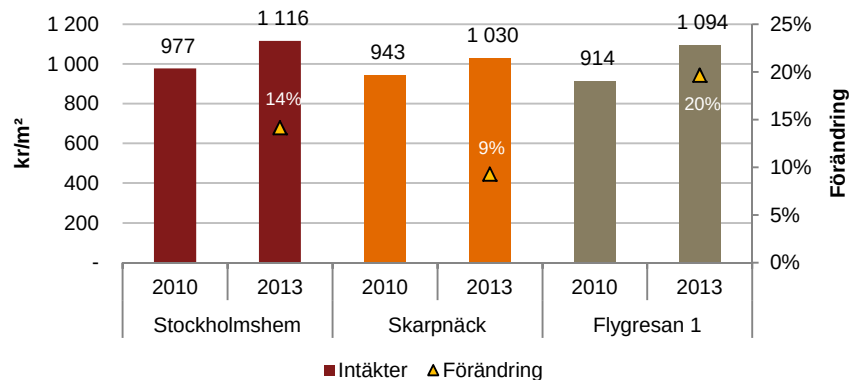


Installation av nya värmepumpar och optimering av anläggningen har betytt stora besparingar

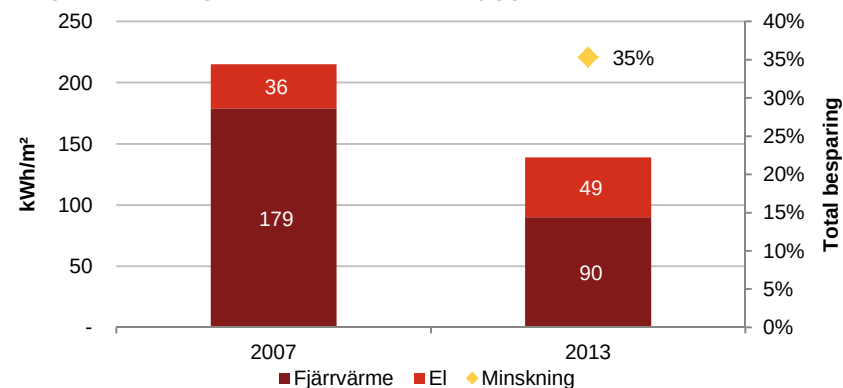


Framgångsexempel: Flygresan 1, Skarpnäck

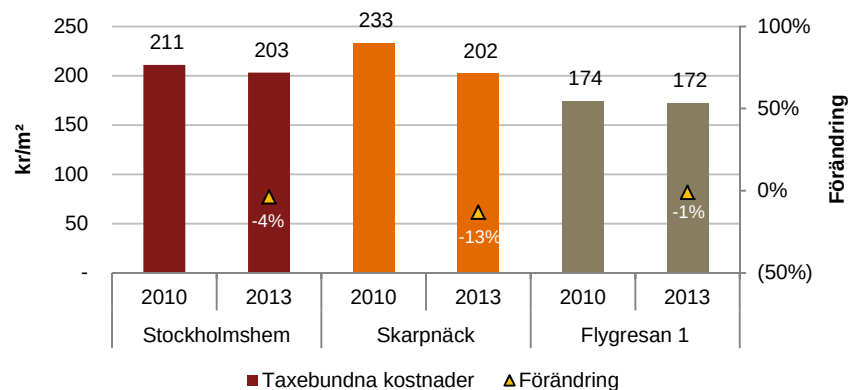
Intäktsutveckling 2009-2013, kr/m²



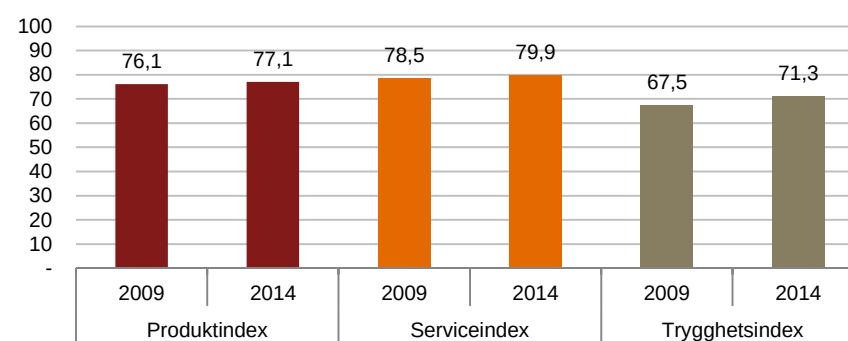
Energiförbrukning, innan och efter ombyggnad



Taxebundna kostnader 2009-2013, kr/m²



Kundindex 2009-2014



Framgångsexempel: Fruängsgården 3, Hägersten

Tillfälle att åtgärda tekniska installationer med bristande funktion



Beskrivning av objektet

Fastigheten är belägen i Hägersten i södra Stockholm och bebyggdes 1984 och omfattar 7 byggnader. Byggnaderna inrymmer 157 lägenheter samt ett fåtal lokaler omfattande totalt ca 13 000 m² BOA och LOA.

Behov och särskilda utmaningar

Projektet prioriterades mot bakgrund av en hög energiförbrukning till följd av ett delvis felkonstruerat ventilationssystem samt att befintliga värmepumpar från 1985 innehöll ett icke godkänt köldmedium.

Möjligheter genom Stimulans för Stockholm

I och med de utökade möjligheterna inom ramen för Stimulans Stockholm genomfördes installation av nya värmepumpar i kombination med att nya ventilationsaggregat installerades och systemet justerades in.

Projektet genomfördes under 2010-2013.

Total investering uppgick till 14,9 mkr.

Framgångsexempel: Fruängsgården 3, Hägersten

Energibesparingspotentialer kunde realiseras genom att använda ny teknik

Energieffektivisering

- Besparingseffekten blev större än förväntat till följd av att befintliga installationer kunde återanvändas i stor utsträckning.
- Projektet gav tillfälle att testa nya tekniska lösningar som starkt har bidragit till att utveckla marknaden för värmepumpar till flerbostadhus.

Total energibesparing

-49%

Flygresan 1

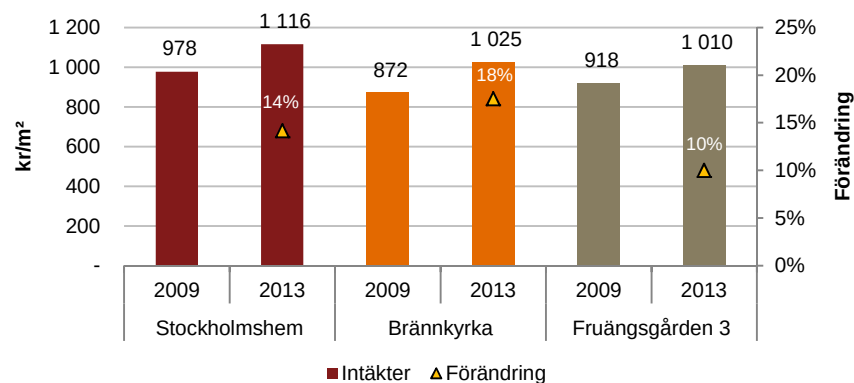


Nya tekniska lösningar medförde väsentliga energibesparingar

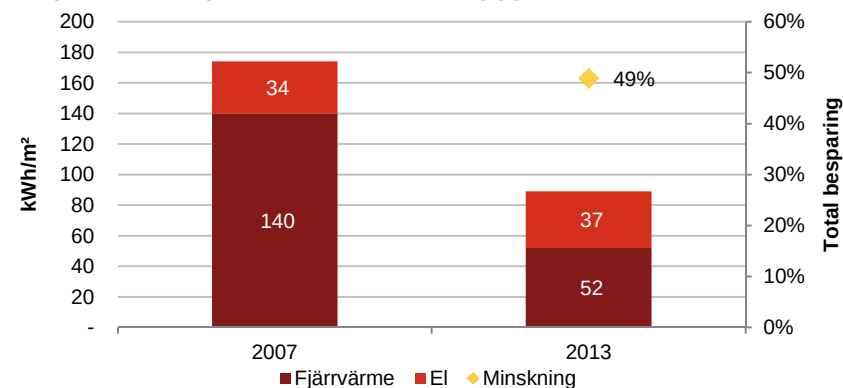


Framgångsexempel: Fruängsgården 3, Hägersten

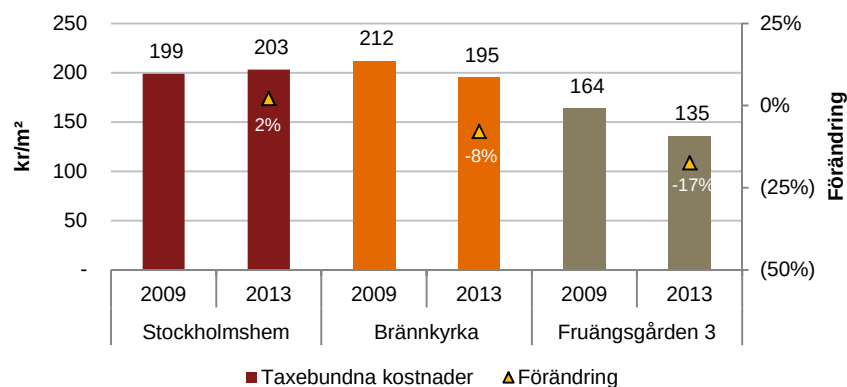
Intäktsutveckling 2009-2013, kr/m²



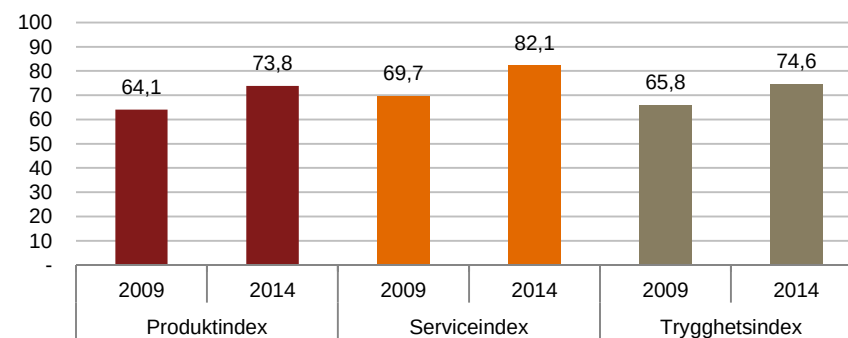
Energiförbrukning, innan och efter ombyggnad



Taxebundna kostnader 2009-2013, kr/m²



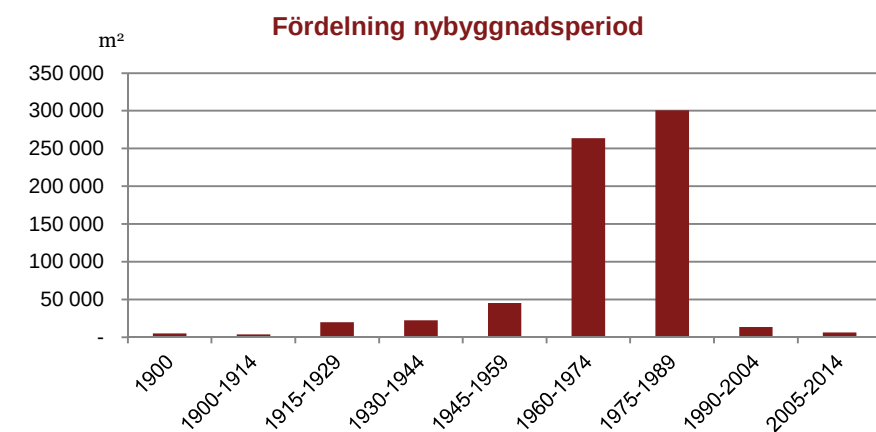
Kundindex 2009-2014



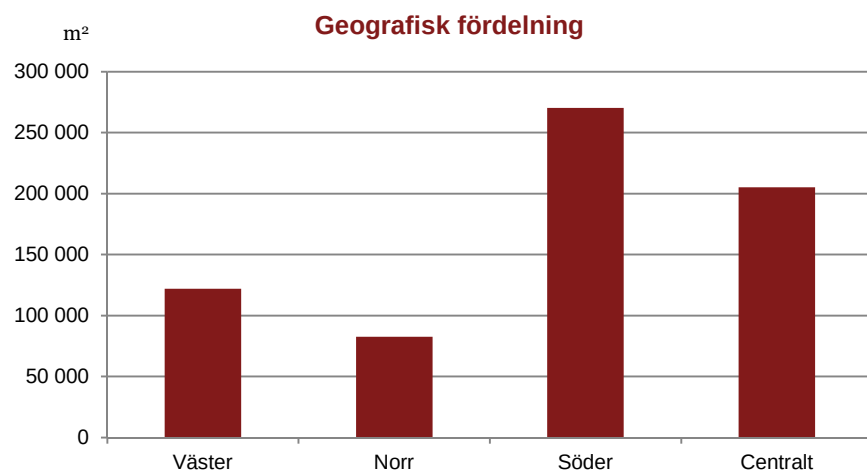
Micasa

Micasa 2009

Stor underhållsskuld konstaterades och införande av nya boendeformer ställde nya krav



Källa: IPD 2009



Källa: IPD 2009

Micasa Fastigheter i Stockholm bildades 2005 då omsorgsfastigheter från Familjebostäder (FB servicehus), Svenska Bostäder, Stockholmshem och gatu- och fastighetsnämnden fördes över till det nya bolaget. Fastighetsbeståndet består i huvudsak av olika boenden för äldre (servicehus, vård- och omsorgsboenden och några senior- och trygghetsboenden) samt boenden för personer med fysisk- eller psykisk funktionsnedsättning. Under 2009 uppmättes beståndet vilket resulterade i en total area 1,1 miljoner kvm BTA.

Stockholms stads revisionskontor genomförde under 2006 en granskning av hur bolaget arbetade med underhåll. Av granskningen framkom att Micasa Fastigheter hade ett stort eftersatt underhåll till följd av de överförda fastigheternas dåliga skick. Det eftersatta underhållets storlek kunde inte kvantifieras utan företagsledningen gavs i uppdrag att bedöma behovet.

Under 2008 genomfördes underhållsbesiktningar som omfattade 750 000 kvm och indikerade ett totalt underhållsbehov i storleksordningen 1,5 mdr under den kommande 15-årsperioden.

Lite drygt 40 % av fastigheterna daterar sig till perioden före 1965. Dessa har löpande underhållits genom åren, ofta i samband med hyresgästbyte. Det mest eftersatta underhållet konstaterades istället i de ca 25 % av beståndet som uppfördes under 60- och 70-talet. Återstående ca 35% av beståndet uppfördes under 80-talet eller senare och är förknippat med särskild underhållsproblematik bland annat kopplat till tekniska installationer.

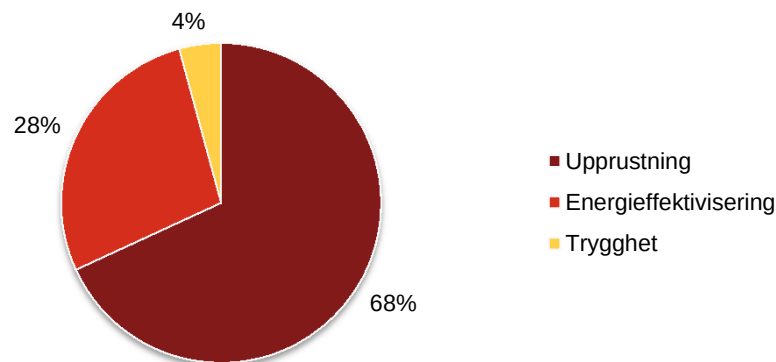
Stockholms stad beslutade 2010 att omvandla tio servicehus till senior- eller trygghetsbostäder, där grundtanken är att bygga så att hyresgästen ska kunna bo kvar så länge som möjligt. Åtgärderna omfattar bland annat förberedande anpassningar för nedsatt rörlighet.

Genomförda åtgärder

Fokus har varit att åtgärda det allmänna upprustningsbehovet

Åtgärd	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Totala insatser
Upprustning	111	186	53	52	-	-	402
Energieffektivisering	48	52	60	3	-	-	163
Trygghet	-	12	7	6	-	-	25
Övrigt	-	-	-	-	-	-	-
Nyproduktion	-	-	-	-	-	-	-
Totala insatser	159	250	120	61	-	-	590

Fördelning av Total Stimulans Stockholm inom Micasa



I samband med budgeten 2009-2011 erhöll bolaget, genom det så kallade Äldrelyftet, 1,0 mdkr för att under en tioårsperiod åtgärda det eftersatta underhållet i de fastigheter som fastigheter som långsiktigt skulle nyttjas för äldreboende och omsorg. Tillsammans med de extra medlen från Stimulans för Stockholm har planen varit att åtgärda det eftersatta underhåll som konstaterats i bolaget. Totalt omfattas 100 av bolagets 130 fastigheter.

2007-2008 arbetades en fördjupad underhållsplan fram inför programmet kring eftersatt underhåll (EUH). Prioritetsordningen på åtgärder som ska göras är först och främst att leva upp till myndighets- och säkerhetskrav. Energisparåtgärder prioriteras som nummer två och sedan tak och fasad samt övriga åtgärder.

Upprustningsåtgärder som genomförts omfattar omläggning av tak, ytskiktsrenoveringar, nya golv, badrum, elcentraler och hissar. Åtgärder inne i lägenheterna genomförs normalt vid vakanser för att störa hyresgästerna så lite som möjligt.

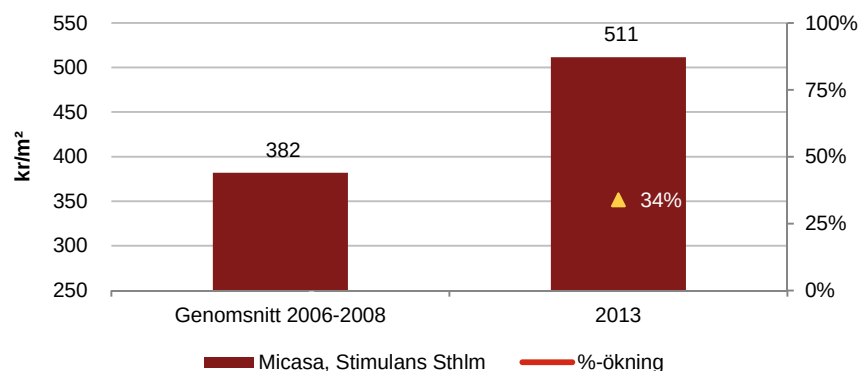
Genomförda energieffektiviseringsåtgärder omfattar till exempel utbyte mot mer energieffektiva ventilationsaggregat, byte av fläktar, installation av ny styr- och reglerteknik, byte av ventiler för radiatorkretsar och installation av timerutrustning för elvärmda handdukstorkar.

Trygghetsåtgärder omfattar tillgänglighetsfrämjande åtgärder, förbättrad belysning och skyltning.

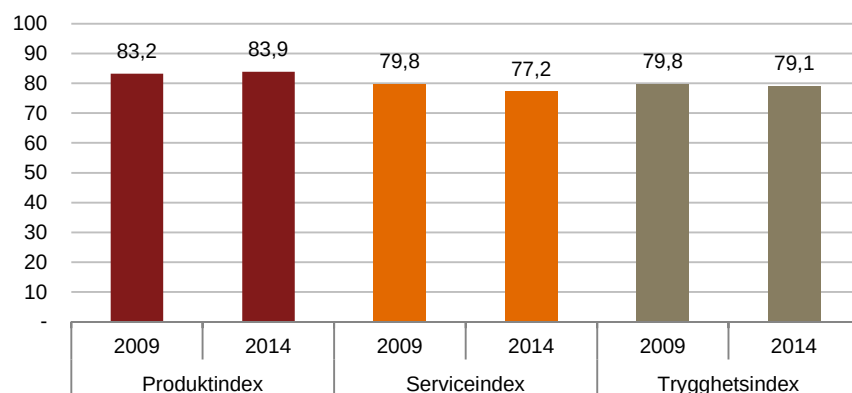
Uppnådda effekter

Stora delar av det eftersatta underhållet har kunnat åtgärdas snabbare än beräknat

Driftnetto 2009 och 2013, kr/m²



Kundindex 2009-2014



Stimulans för Stockholm har tillsammans med åtgärderna inom Äldrelyftet medfört att åtgärdandet av det eftersatta underhållet i bolaget har kunnat åtgärdas snabbare än beräknat. Programmet var ursprungligen planerat att pågå till 2018. Istället kommer de flesta åtgärder vara genomförda redan under 2014.

Den beslutade omställningen till trygghetsboende har återtagits under 2013 till följd av politiska beslut. Två omställningsprojekt som redan påbörjats är under slutförande.

Driftnetto för fastigheterna som varit inblandade i Stimulans för Stockholm har i genomsnitt ökat med 34%

Kundindex för bolaget har ökat under perioden både vad gäller produktindex (+0,7) men minskat avseende serviceindex (-2,6) och trygghetsindex (-0,7). Orsaken till minskningarna bedöms vara hyresgästerna känslighet för störningar.

Framgångsexempel: Överstycket 1, Hässelby

Fastighet med blandad verksamhet och hög energiförbrukning



Beskrivning av objektet

Fastigheten är belägen i Hässelby väster om Stockholm och bebyggdes 1973 med fyra bostadshus. Byggnaderna inrymmer 255 servicelägenheter/seniorbostäder lägenheter samt lokaler för dagverksamhet, restaurang, kiosk, samlingssal samt vårdcentral, totalt ca 17 100 m² BOA och LOA.

Behov och särskilda utmaningar

Fastigheten identifierades inom ramen för bolagets energisparprogram till följd av hög energiförbrukning. En utmaning var att genomföra energieffektiviseringsåtgärderna med pågående verksamhet.

Möjligheter genom Stimulans för Stockholm

I och med de utökade möjligheterna inom ramen för Stimulans Stockholm beslutades att påbörja upprustning av fastigheten genom följande huvudåtgärder:

- Utbyte av komplett fjärrvärmecentral.
- Utbyte av tilluftsaggregat och frånluftsfläktar till nya med roterande värmeåtervinning.
- Installation av frånluftsvärmepump kopplat mot värmeåtervinningsbatterier.
- Behovsregleringar för lokaler med varierande personbelastning.
- Utbyte av termostatkroppar för samtliga radiatorer och konvektorer.
- Nya stamregleringsventiler för hela värmesystemet.
- Totalt investerades i detta projekt ca 16,6 mkr, motsvarande 970 kr/m²



Framgångsexempel: Överstycket 1, Hässelby

Energieffektiviseringsåtgärder har skapat förbättrade villkor för verksamheten

Energieffektivisering

- Fastighetens energiförbrukning har reducerats kraftigt.
- Inomhusklimatet har förbättrats och anpassats till verksamheten i byggnaden som består av en blandning av bostäder och verksamhetslokaler. Genom ny styr- och reglerteknik kan ventilationen anpassas till olika behov på olika platser i byggnaden.

Total energibesparing

-27%

Överstycket 1

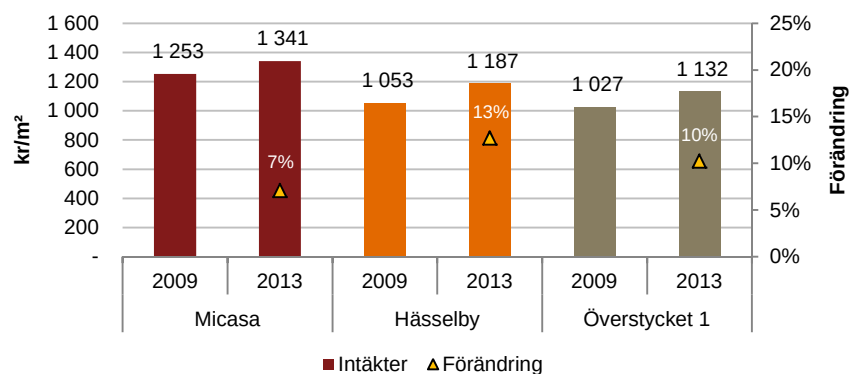


Anpassningsbar ventilation har skapat bättre villkor för blandad verksamhet

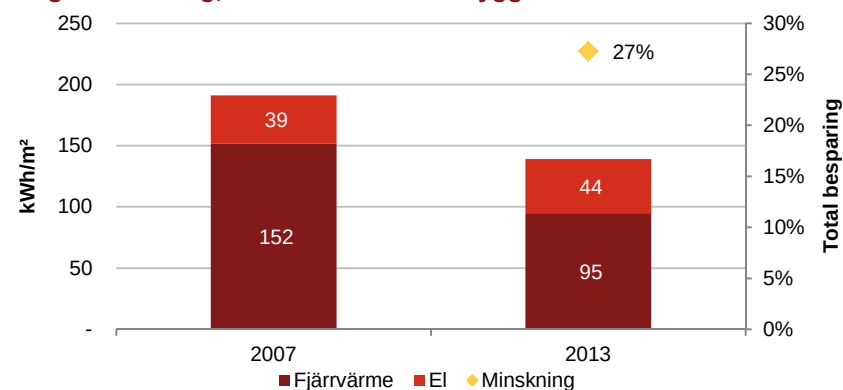


Framgångsexempel: Överstycket 1, Hässelby

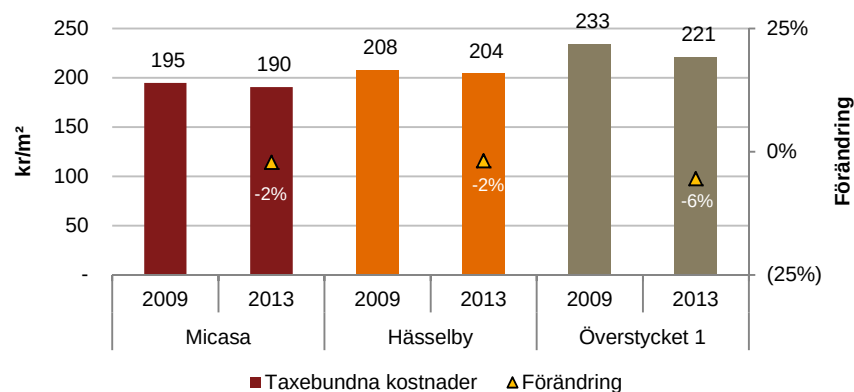
Intäktsutveckling 2009-2013, kr/m²



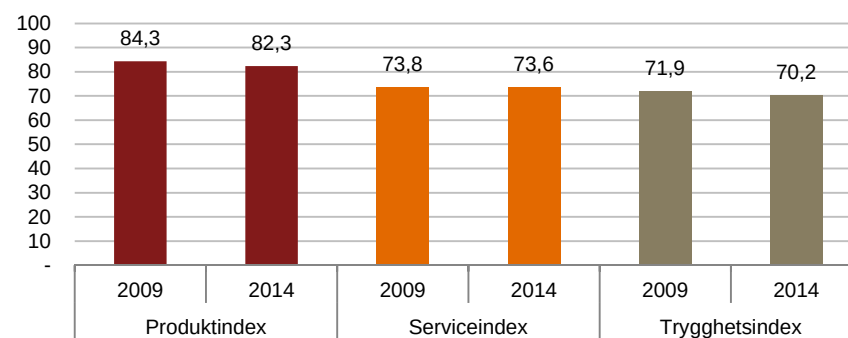
Energiförbrukning, innan och efter ombyggnad



Taxebundna kostnader 2009-2013, kr/m²

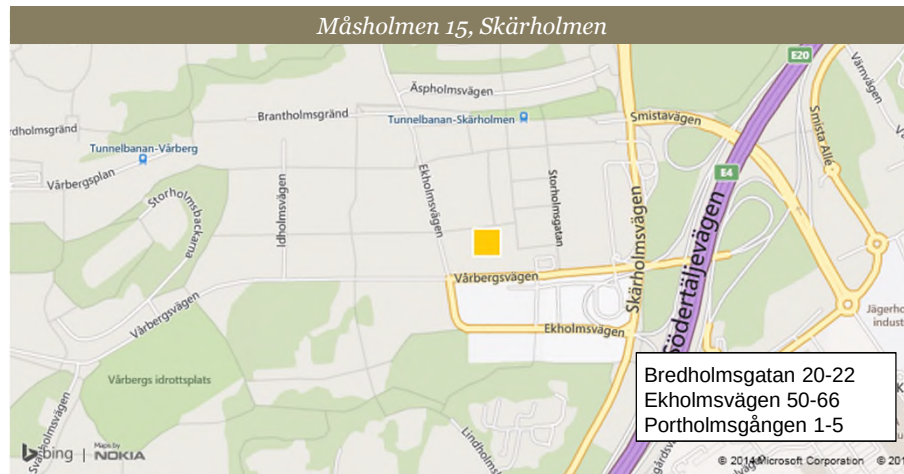


Kundindex 2009-2014



Framgångsexempel: Måsholmen 15, Skärholmen

Konvertering av servicehus till senior- och trygghetsboende



Beskrivning av objektet

Fastigheten är belägen i Skärholmen söder om Stockholm och bebyggdes 1968. Byggnaderna inrymmer 187 lägenheter omfattande ca 9 700 m² BOA.

Under 2010 påbörjades Micasa ombyggnaden av fastigheten från hyreshus till trygghetsboende inom ramen för Stimulans Stockholm.

Totalt investerades i detta projekt ca 155,6 mkr, motsvarande 16 000 kr/m².

Behov och särskilda utmaningar

Stockholms stad sade i samband med beslut om konvertering av 10 servicehus till senior- eller trygghetsboende upp avtalet för det dåvarande servicehuset. En konvertering till trygghetsboende innebar en omfattande investering som var en utmaning med utgångspunkt från normala kalkylförutsättningar.

Möjligheter genom Stimulans för Stockholm

I och med de utökade möjligheterna inom ramen för Stimulans Stockholm beslutades att påbörja upprustning av fastigheten genom följande huvudåtgärder:

- Ombyggnad av badrum med förhöjd tillgänglighetsstandard.
- Upprustning av gemensamma utrymmen.
- Anpassning av restaurang för nytt måltidskoncept.
- Vattensparåtgärder.
- Kontroll av värmesystem.
- Installation av nya frånluftsvärmepumpar.

Framgångsexempel: Måsholmen 15, Skärholmen

Genomförda åtgärder har resulterat i ett av Stockholms bästa trygghetsboenden

Upprustning

- Projektet har givit möjlighet testa ett nytt restaurangkoncept med måltidsmiljö anpassad för personer med nedsatta funktioner.
- Genomförda åtgärder har resulterat i ett av Stockholms bästa trygghetsboenden.

Energieffektivisering

- Genomförda åtgärder har resulterat i en kraftig sänkning av energiförbrukningen.

Total energibesparing

-20%

Måsholmen 15

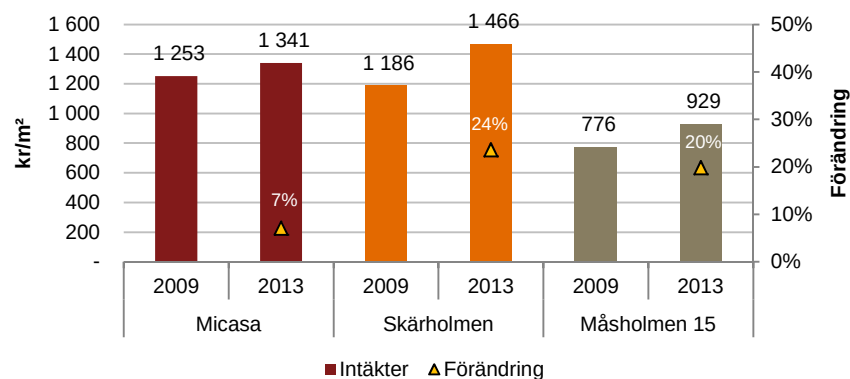


Genomförda åtgärder har resulterat i ett av Stockholms bästa trygghetsboenden

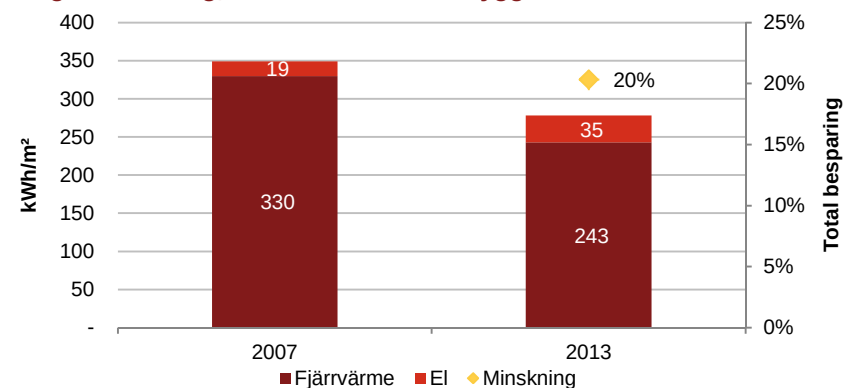


Framgångsexempel: Måsholmen 15, Skärholmen

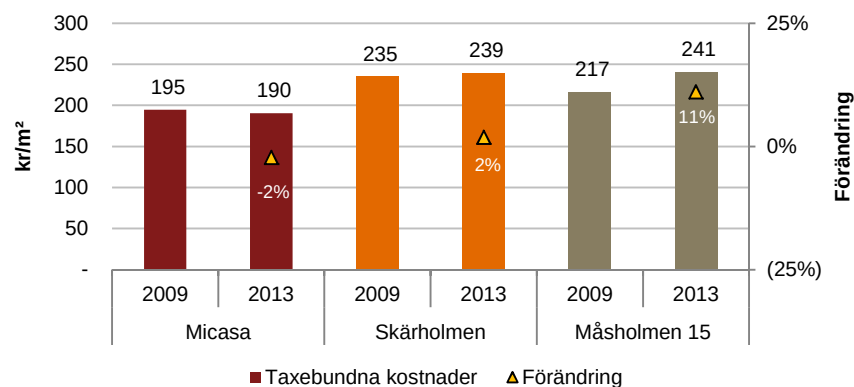
Intäktsutveckling 2009-2013, kr/m²



Energiförbrukning, innan och efter ombyggnad



Taxebundna kostnader 2009-2013, kr/m²



Kundindex 2011-2014

