



Brogårdens ombyggnad – utveckling av metodik för ekonomiska långtidsplaner

Ulf Alexandersson, AB Alingsåshem, box 146, 441 23 Alingsås, Sverige

ulf.alexandersson@alingsashem.se

Referat

AB Alingsåshem utför en upprustning/ombyggnad av miljonprogramsområdet Brogården med 300 lägenheter. Arbetena påbörjades 2008 och färdigställs 2014. Ombyggnaden innebär en totalreovering där allt utom betongstommarna förnyas; byggnaderna får nybyggnadsstandard. Gårdsmiljöerna rustas upp och miljöhus byggs. Helhetsgreppet omfattar en energieffektivisering med passivhusteknik, med målet att sänka den totala energianvändningen med nästan 60 procent. Tillgängligheten ökas kraftigt, 60 procent av lägenheterna blir fullt tillgängliga.

I detta dokument redogörs för bolagets arbete med att utveckla en metodik för ekonomiska långtidsplaner. Det övergripande målet har varit att få beslutsunderlag för Brogårdenprojektet, och andra liknande reoverings-/ombyggnadsprojekt, genom att kunna göra en samlad bedömning av satsningen, inbegripet effekterna på alla olika intäkts- och kostnadsposter, t ex hyreshöjningar till följd av ökad standard och energibesparingar som följer av att ombyggnaden sker i passivhusteknik. Vi måste även kunna jämföra det ekonomiska utfallet av att göra ombyggnaden respektive av att avstå.

Alingsåshem har länge arbetat med ett prognosprogram som möjliggör en helhetsbild över bolagets ställning och resultat samt effekterna av antaganden om intäkts- och kostnadsförändringar samt pågående och planerade investeringar, avyttringar m m. Bolagets resultat- och balansräkningar ligger till grund för prognoser om den framtida utvecklingen. Vanligtvis är tidsperspektivet fem till sju år.

Ombyggnaden av Brogården är ett mycket stort projekt. För att kunna göra tillförlitliga ekonomiska långtidsplaner för två olika scenarier med många olika parametrar har vi utvecklat en ny metodik, där vi isolerar Brogården och ombyggnaden från resten av bolaget: vi behandlar Brogården som vore det ett eget företag, "kommanditbolaget Brogården". Ingående bokfört värde är utgångspunkten. I ombyggnadsscenarioet betraktas alla kostnader som investeringskostnader, även underhåll som utförs inom projektet och hyresförluster som uppstår då lägenheterna står tomma när husen byggs om. I det andra scenarioet redovisas utfallet av att ombyggnad inte görs.

Vi har gjort prognoser till år 2040 för att se hur ekonomin för de olika alternativen utvecklas. Det ekonomiska resultatet blir på lång sikt bättre för ombyggnadsalternativet.

Vår tanke är att andra företag, i begrepp att göra liknande investeringar med ett uttalat energifokus, ska kunna dra nytta av våra erfarenheter och den framtagna nya metodiken.

Nyckelord: omställning, hållbarhet, långa perspektiv, helhetsgrepp, holistiskt angreppssätt, mervärden, energieffektivisering, framtiden, ansvar, ombyggnad, passivhus, (ROT).

Inledning

Under en period på cirka tio år, huvudsakligen 1964 – 1973, byggdes cirka en miljon nya bostäder i Sverige i det så kallade miljonprogrammet. Detta syftade bland annat till att bygga bort den då rådande trångboddheten och bostadsbristen samt möjliggöra den inflyttning till tätorterna från landsbygden som pågående struktumvandling gav upphov till. En stor andel av dessa bostäder uppfördes i regi av allmännyttiga kommunala bostadsbolag eller stiftelser. Miljonprogrammets byggnader, som nu är mellan 40 och 50 år gamla, står inför ett omfattande behov av renovering samt energieffektivisering. Det kommer att krävas mycket betydande insatser, inte minst ekonomiskt. Bedömningar som gjorts pekar på kostnader på mellan 700 000 kronor och 1 300 000 kronor per lägenhet; den lägre nivån avser en "minimirenovering" där man åtgärdar det nödvändigaste och gör mycket begränsade energisatsningar, medan den högre nivån möjliggör ett helhetsgrepp avseende social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet. Kostnaderna för renovering av hela miljonprogrammet kan beräknas till mellan 700 och 1 300 miljarder kronor, förutsatt att alla byggnader/lägenheter behöver renoveras. Frågan om hur denna satsning ska finansieras är till stora delar olöst, men sannolikt kommer både bostadsbolagen, hyresgästerna, staten och kommunerna att behöva bidra – på olika sätt. Alternativ finansiering, såsom försäljning av delar av bostadsbeståndet, upplåtelse av ägarlägenheter eller kooperativa hyresrätter, kommer troligen att bli nödvändig. För de enskilda bostadsbolagen krävs att ganska stora hyreshöjningar kan genomföras i samband med renoveringarna. Många av hyresgästerna i miljonprogrammet saknar dock erforderlig betalningsförmåga. Energieffektiviseringar minskar såväl bostadsbolagets risker som kostnader och utgör en viktig del av den ekonomiska helheten. Olika bostadsbolag och kommuner kommer att välja olika tillvägagångssätt och omfattning på renoveringarna, kanske även variationer inom samma bolag eller t o m inom samma bostadsområde.

Alingsåshems uppfattning är att man måste försöka ta ett helhetsgrepp när man planerar och genomför det nödvändiga lyftet av miljonprogramsområdena. Hållbarhet är ett övergripande nyckelord.

Hållbar utveckling är ett ganska nytt begrepp. Enligt Brundtlandrapportens (FN 1987, Vår gemensamma framtid) definition har hållbarheten tre dimensioner: den sociala, den ekonomiska och den ekologiska. Ingen av dimensionerna blir komplett utan att ta hänsyn till de andra två. Hållbarhet betyder för Alingsåshem att vi försöker anlägga ett helhetstänkande i all vår planering och när vi genomför ett projekt - oavsett storlek. Samtidigt skall vi ta tillvara kommande generationers möjligheter att tillgodose sina behov. Det betyder att vi måste ha ett långt perspektiv, åtminstone 15-20 år. Det långa perspektivet har vi t ex när vi bygger nya, eller bygger om till, robusta passivhus. Där har vi socialt säkrat att våra hyresgäster kommer att ha en god inomhusmiljö under lång tid; en minskad energianvändning leder till en bättre ekologi samtidigt som den minskar våra utgifter för uppvärmning och underhåll vilket ger en tryggare ekonomi.

Vi skapar en ekonomisk hållbarhet om vi kan genomföra förändringar på ett så rationellt sätt som möjligt. Därför gör vi t ex energieffektiviseringar tillsammans med stambyte, standardhöjning och ökad tillgänglighet. Investeringskalkylen utgör en viktig del av beslutsunderlaget för alla projekt, som

på kort eller lång sikt måste vara lönsamma. Därutöver bör alla de mervärden som hållbarhetseffekterna ger beaktas (fastän de inte tas med i investeringskalkylen), eftersom de dessutom ofta förstärker varandra: när den sociala hållbarheten ökar blir det t ex attraktivare att bo i området, vilket i sin tur ökar värdet på fastigheterna.

EU:s och Sveriges klimatmål anger hårda krav för att minska energianvändningen i byggnadsbeståndet med 20 % till år 2020 och med 50 % till år 2050. Dessa mål kommer inte att nås genom att enbart bygga nya energieffektiva hus – det är också nödvändigt att renovera befintliga byggnader energieffektivt.

Vi måste också skapa förutsättningar för hyresgästerna själva att ta ansvar för sin resursanvändning. Vi har infört sjufraktioners källsorteringssystem på Brogården och skall införa det i fler områden. Vi inför individuell varmvattenmätning i lägenheterna. När hyresgästen själv får översikt över sin förbrukning brukar varmvattenkonsumtionen sjunka med 20-40% vilket ger både ekonomiska och ekologiska fördelar. Förutom att göra hyresgästen delaktig i lägenhetens ekonomi och resursanvändning, så får var och en ett större inflytande över sitt eget boende.

Alingsåshem deltar i EU-projektet BEEM-UP, som ingår i the Seventh Framework Programme (FP7). BEEM-UP står för Building Energy Efficiency for Massive market Uptake. Projektet har tre "pilot sites", nämligen Cotentin Falguière i Paris, Frankrike, Van der Lelijstraat i Delft, Nederländerna och Brogården i Alingsås, Sverige. Dessa pilot-projekt renoveras för att förbättra byggnadernas energiprestanda, men även ekonomiska och sociala aspekter beaktas i förnyelseprocesserna. Syftet är att pilot-projekten ska kunna tjäna som förebilder för andra renoverings- och energieffektiviseringsprojekt i Europa.

Mål

Det övergripande målet med den nya metodiken för ekonomiska långtidsplaner har varit att få beslutsunderlag, i ekonomiskt hänseende, för Brogårdenprojektet och andra liknande renoverings-/ombyggnadsprojekt.

Målgruppen är andra bostadsföretag, som står i begrepp att göra liknande renoveringar med ett uttalat hållbarhetstänkande och energifokus. Förhoppningen är att de ska kunna dra nytta av våra erfarenheter och den framtagna nya metodiken.

Metod och resultat

Redovisning av Alingsåshems arbete med utveckling av den nya metodik för ekonomiska långtidsplaner och vad detta arbete har resulterat i.

Brogårdens ombyggnad – utveckling av metodik för ekonomiska långtidsplaner

Bakgrund. AB Alingsåshem utför en genomgripande upprustning / ombyggnad av miljonprogramsområdet Brogården med närmare 300 lägenheter. Arbetena påbörjades 2008 och kommer att färdigställas 2014. Ombyggnaden innebär en totalrenovering där allt utom betongstommarna förnyas; byggnaderna får i princip nybyggnadsstandard. Vidare rustas gårdsmiljöerna upp och miljöhus byggs. Helhetsgreppet omfattar även en långtgående energieffektivisering, där vi använder oss av passivhusteknik, med målet att sänka den totala energianvändningen med nästan 60 procent. Tillgängligheten ökas kraftigt så att 60 procent av lägenheterna blir fullt tillgängliga, bl a genom att hissar installeras i ett femtontal trappuppgångar. Detta möjliggör för äldre och funktionshindrade att bo kvar i sitt bostadsområde, med stöd från kommunen, istället för att bo i särskilt boende.

Alingsåshem arbetar sedan länge med prognosprogrammet Paarl Beslutsstöd. Programmet används av cirka 70 bostadsbolag, främst kommunala. Paarl möjliggör en helhetsbild över företagets ställning och resultat samt effekterna av antaganden om intäcks- och kostnadsförändringar samt pågående och planerade investeringar, avyttringar m m. Företagets resultat- och balansräkningar ligger till grund för prognoser om den framtida utvecklingen. Vanligtvis brukar man ha ett tidsperspektiv på fem till sju år. De ingående värdena, "loket", kompletteras med specifika uppställningar, "vagnar", för respektive större investering.

Utvecklingsarbete. Ombyggnaden är ett mycket stort projekt, som innefattar många olika delar, såväl utförandemässigt som ekonomiskt. För att få beslutsunderlag för investeringarna måste vi kunna göra en samlad bedömning av investeringarna och effekterna på alla de olika intäcks- och kostnadsposterna, t ex hyreshöjningar till följd av ökad standard och energibesparingar m m som följer av att ombyggnaden sker i passivhusteknik. Vi måste även kunna jämföra det ekonomiska utfallet av att göra ombyggnaden med det ekonomiska utfallet av att avstå från att göra ombyggnaden.

För att kunna göra tillförlitliga ekonomiska långtidsplaner för två olika scenarier med så många olika parametrar har vi funnit att vi måste utveckla ett nytt arbetssätt, där vi så att säga isolerar Brogården, och ombyggnaden, från resten av företaget. Vi har därför, som första kund hos Paarl, arbetat med en ny metodik, genom det att vi behandlar Brogården som vore det ett eget företag – "kommanditbolaget Brogården". Ingående bokfört värde är utgångspunkten. Alla kostnader för ombyggnaden, i ombyggnadsscenarioet, betraktas som investeringskostnader, även det underhåll som utförs inom projektets ram liksom de hyresförluster som uppstår till följd av att lägenheterna står tomma när husen byggs om; sådana kostnader redovisas vanligtvis över resultaträkningen.

Denna nya metodik har krävt stora arbetsinsatser från både Alingsåshem och Paarl AB.

Vi har även haft en referensgrupp bestående av erfarna ekonomichefer från bostadsbolag av olika storlekar. Gruppen har fått del av våra ekonomiska kalkyler och förutsättningarna för dessa, med angivande av utgångspunkter och antaganden, belopp och procentsatser. Vi har sedan tillsammans med noggrannhet gått igenom materialet, varvid referensgruppens kompetens har utmynnat i nya idéer och synsätt, framförda synpunkter och förbättringsförslag som har varit mycket viktiga för vår kvalitetssäkring. Referensgruppens synpunkter har väsentligt påverkat utformningen av modellen.

Tillvägagångssätt. Vi har lagt in Balansräkning och Resultaträkning för Brogården. Vi har utgått från vår rapport "Resultat per fastighet". Startår har varit 2005 och sedan har vi lagt in alla bokslut t o m 2010. För att kunna få fram vad en sådan här omfattande ombyggnad kommer att ge i kostnader, minskade förbrukningar m m, har vi lagt upp två olika alternativ, som redovisas var för sig:

Ingen ombyggnad, underhåll och reparationer görs löpande – "Brogården ej ombyggnad"

Omfattande ombyggnad görs i passivhusteknik – "Brogården efter ombyggnad" inklusive investeringskostnader, bidrag och ränta.

Utifrån detta har vi gjort en prognos från färdigställandeåret 2014 till år 2040 för att se hur ekonomin för de olika alternativen utvecklas. För att möjliggöra detta har vi utgått från de antaganden om årliga förändringar från ingående värden, som redovisas i bilaga 1. Kalkylantagandena är nominella. Vi antar en årlig inflation om två procent.

Kapitalkostnaderna beräknas på hela investeringskostnaden för respektive alternativ. Bilaga 2 utgörs av en Power Point-presentation av vårt arbetssätt; bilderna tjänar som stöd för en muntlig föredragning (två versioner bifogas, en svensk- och en engelskspråkig).

Skillnaden mellan de två alternativen i ekonomiskt hänseende/utfall framgår av de resultaträkningar och balansräkningar som förutsättningarna och antagandena leder till (4 st bilagor). Resultat- och balansräkningarna utgår från färdigställandeåret 2014 och löper till 2032 (ej ombyggnad) respektive 2040 (ombyggnad). Bilagan "Noteringar betr KB Brog..." förklarar vissa av posterna i resultaträkningarna.

Slutsatser

Vi har genom utvecklingen av den nya metodiken för ekonomiska långtidsplaner erhållit beslutsunderlag, i ekonomiskt hänseende, för Brogårdenprojektet och andra liknande renoverings-/ombyggnadsprojekt.

Vi har beträffande Brogårdenprojektet kunnat påvisa att det ekonomiska utfallet på lång sikt blir bättre för ombyggnadsalternativet än alternativet att inte bygga om. Det är viktigt att framhålla att det sociala och ekologiska utfallet av ombyggnaden blir positivt redan från färdigställandet.

Andra bostadsföretag, som står i begrepp att göra liknande investeringar med ett uttalat hållbarhetstänkande och energifokus, kan, om de så önskar, dra nytta av våra erfarenheter och den framtagna nya metodiken.