



Punkt 19
på föredragningslistan vid
styrelsens sammanträde
2011-02-22

Till
Styrelsen för AB Familjebostäder

Lägesrapport kv Lusten och Välgången 2010-12-31

Allmänt

Denna lägesrapport har anpassats till de synpunkter som erhållits från stadens revisor PricewaterhouseCoopers genomgång av projektet.

Värmdö Byggentreprenader (VB) upphandlades som totalentreprenör 2008-11-18 enligt beslut i styrelsen. Kommunfullmäktige godkände upphandlingen 2009-02-16.

Samtliga upphandlingar av underentreprenörer och leverantörer har nu skett av Värmdö Bygg

Inom exploateringsområdet pågår i Exploateringskontorets regi fortfarande anläggning av vägar runt bolagets fastigheter.

Ekonomi

Budget beslutad av Familjebostäders styrelse 2008-11-18 ligger fast enligt nedanstående redovisning

STYRELSEBESLUT

Budget redovisad till styrelsen 2008-11-18 exkl index	840,0 Mkr
Reviderad budget	- Mkr

BOKFÖRT

Bokfört 2010-12-31	535,7 Mkr
--------------------	-----------

KOSTNADSFÖRÄNDRINGAR

Total kostnadsförändring tom denna avstämning	13,2 Mkr
Samtliga kostnadsförändringar ryms inom reserverade medel i budget.	

PROGNOS

Slutkostnadsprognos exkl index (att jämföra med styrelsebeslut)	840,0 Mkr
Bedömd indexkostnad	31,2 Mkr
Slutkostnadsprognos inkl index	871,2 Mkr
Bedömd momsrestitution	-28,5 Mkr
Nettoslutkostnadsprognos inkl index	842,7 Mkr

Beträffande momsrestitution så är den för tillfället något osäker. Orsaken till detta är att man från skattemyndighetens sida i ett nyligen avslutat projekt ändrat på hur restitutionen ska beräknas. Tidigare användes som underlag förhållandet mellan de olika typerna av uthyrningsareor. I det nämnda projektet har man ändrat på detta och vill att underlaget skall vara de verkliga kostnaderna för de olika ytorna. Beräkning av att ta fram ny momsrestitution pågår.

Tider

Sedan föregående lägesrapport har inga förändringar skett dvs de ursprungliga inflyttningstiderna ligger fast. Dessutom har inflyttning skett i två trapphus.

Produktion

Byggnadsarbetena pågår nu i alla kvarter. Inrednings- och stomkompletteringsarbeten pågår för kv Välgången och för kv Lusten pågår fasad- och stomkompletteringsarbeten. För högdelen har nu stommen monterats och fasad- och stomkompletteringsarbeten pågår.

Miljö/Energi

Miljöutvärdering sker kontinuerligt i projektet via Byggvarubedömningen.

Projektet är i förfrågningsunderlaget projekterat för 110 kWh/m², vilket motsvarade företagets mål vid projekteringsstillfället. Översyn av projektet har gjorts för att möta våra nya energikrav på 80 kWh/m². Tyvärr har detta inte varit möjligt utan nivåerna för lågdelarna ligger på ca 99 kWh/m² och för högdelen på ca 92 kWh/m².

Uthyrning/hyror

Uthyrningsprocessen är nu påbörjad och hela kv Välgången är i princip uthyrd. Uthyrning för kv Lusten pågår. Hyrorna är nu satta till 1900 kr/m² (2011 års nivå) för normaltrea på 77 m². Detta ska jämföras med den hyra på 1725 kr/m² (2008 års nivå) som ligger till grund för styrelsebeslutet.

Lokaler

Kontraktsdiskussionerna med stadsdelsförvaltningen är nu klar. Hyran är lika med bostadshyran. Förutom detta erhåller vi också en engångsersättning för de merkostnader inredningen av lokalerna innebär.

Hyresavtal har också tecknats med Handelsbanken som kommer att hyra ca 372 kvm lokaler. Hyresnivån är satt till 2 771 kr/m² (att jämföra med 1700 kr/m² i styrelsebeslut).

Kontraktsdiskussioner pågår även med övriga intressenter för övriga lokalytor.

Riskbedömning

Teknik

Grundläggningen i projektet har varit enkel för merparten av projektet. Lågdelen (som utgör 92% av grundlagd yta) har grundlagts på packad sprängsten som i sin tur ligger på avsprängt berg vilket är en mycket stabil och vedertagen grundläggning. Lusten hög har däremot haft en extrem grundläggning

där grundläggningsnivån ligger som mest på ca 10 m under grundvattenytan. Detta har inneburit en avancerad spontning och med de geologiska förhållanden som har rått har stora ansträngningar fått göras för att kunna komma ner till grundläggningsnivån. Nu är dessa arbeten dock klara och reglerade ekonomiskt med entreprenören. Den ekonomiska regleringen har inrymts väl inom budget.

Stommen för lågdelarna är av traditionell prefabricerad art och har inte inneburit några speciella problem varken vad avser projektering eller utförande. För Lusten hög råder dock lite speciella förhållanden framförallt beroende på husets höjd. I samband med upphandlingen av entreprenören säkerställdes därför att entreprenören till sig knöt särskilt i kontraktet namngiven person med kompetens och erfarenhet av att uppföra höga byggnader.

Tekniken i övrigt i projektet är av traditionell känd art och bedöms inte vara något problem.

Ekonomi

Hyrorna är, som nämnts ovan, färdigförhandlade med hyresgästföreningen. I den investeringskalkyl som gjordes som underlag till investeringsbeslutet har hela projektet åsatts en hyra på 1725 kr/m² i 2008 års hyra (för normal 3:a på 77 m²). Överenskommelsen med hyresgästföreningen innebär att hyran har satts till 1900 kr/m² i 2011 års hyra för normaltrea. En ny cashflow-analys bifogas där hyran satts till 1900 kr/m² i genomsnitt för hela projektet och där den beräknade slutkostnaden inkl index och momsrestitution (842,7 Mkr) använts som ingångsvärde.

Beträffande lokaler så har en lokal hyrts ut (Handelsbanken). I Lusten hög har projekterats för en restaurant på ca 460 m². Restauranten har ett unikt läge alldeles intill Ulvsundasjön, vilket gör att den inte bedöms som svåruthyr. Fler intressenter finns men inga kontrakt finns ännu. I projektet finns ytterligare ca 268 m² lokaler där visst intresse har visats för några. I budgeten har hyran ansatts till 1700 kr/m² för alla ytor vilket ska jämföras med den hyra som överenskommit med Handelsbanken (2771 kr/m²). Gruppbestäderna är nu uthyrda ut med samma prisnivå som för lägenheterna och med en engångsersättning för lokalanpassning.

I våra normala entreprenader reserverar vi ca 5% av entreprenadkostnaden för oförutsedda kostnader. I större projekt brukar denna procentsats minskas något men i detta projekt har den endast reducerats till 4 %. I projektet har även separata medel reserverats beroende på den extrema grundläggningen för Lusten hög vilket gör att de totala reserverade medlen för oförutsedda kostnader faktiskt överstiger 5%. I dagsläget då grundläggningen är till 100 % färdigställd har endast 40 % av reserverade medel för oförutsedda kostnader utnyttjats.

Sammantaget bedöms alltså ekonomin som stabil för tillfället.

Tider

Enligt den ursprungliga kontraktstidplanen skulle projektet färdigställas på ca 35 månaders byggtid (vilket motsvarar juni 2012). På grund av att entreprenören kunde påbörja sprängnings- och schaktarbeten redan i februari 2009 mot planerat augusti 2009 har produktionstiden kunnat minskas och projektet beräknas nu

färdigt i sin helhet till årsskiftet 2011/2012 dvs en tidsvinst på ca 6 månader.
Denna tidsvinst har inte inneburit några kostnader för oss gentemot entreprenören
utan innebär i stället att vi får våra intäkter betydligt tidigare än beräknat.

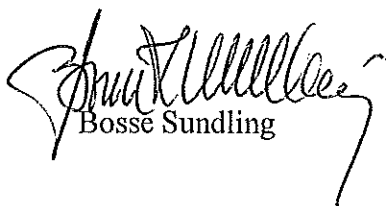
Sammanfattning risker

Sammantaget bedöms alltså riskerna vad avser teknik, ekonomi och tider vara
hanterade och projektet bedöms kunna hamna inom budget.

Styrelsen föreslår godkänna redovisningen/ lägesrapporten, samt

att lägesredovisningen överlämnas i enlighet med koncernstyrelsens beslut till
Stockholms Stadshus AB och koncernstyrelsen.

Stockholm 2011-02-07



Bosse Sundling



Ingvar Andréasson