



Handläggare: Susanna Höglund
Telefon: 08-508 29 758

Till
Koncernstyrelsen

Redovisning avseende bostadsbebyggelse inom kv Lusten och Vägången

Koncernledningens förslag till beslut

Koncernstyrelsen beslutar följande.

Redovisningen avseende bostadsbyggnadsprojekten Lusten och Vägången godkänns.

Irene Lundquist Svenonius
VD

Bakgrund

2003-01-21 beslutade dåvarande Gatu- och fastighetsnämnden (nuvarande Exploateringsnämnden) om markanvisning av fastigheten kv Lusten till Familjebostäder för nyproduktion av ca 140-160 hyresrättslägenheter. Denna markanvisning kompletterades 2003-08-19, via nytt beslut i Gatu- och fastighetsnämnden, med 80-120 lägenheter i kv Lusten.

Planarbetet avslutades med att planen antogs i kommunfullmäktige 2005-04-04. Dock överklagades planen till Länsstyrelsen, främst på grund av bullerfrågor (närhet till Essingeleden). 2006-06-20 vann planen laga kraft.

Projektet har redovisats för kommunfullmäktige, i samband med genomförandebeslut våren 2008. Projektet kommer att bli en av de största projektinvesteringar som Familjebostäder gjort. Bygg- och Teknikavdelningen, hos Familjebostäder, gjorde därför en principredovisning som presenterades för bolagets styrelsen 2008-05-20. Därefter redovisades upphandlingen av totalentreprenör 2008-11-18, vilken beslutades av bolagets styrelse och koncernstyrelsen 2008-12-15. Under hösten 2009 och våren 2010 har bolaget sedan gjort lägesredovisningar för sin styrelse. Stockholms Stadshus AB har parallellt med genomförandet gjort en uppföljning av projektet tillsammans med ÖhrlingsPricewaterhouseCoopers (PWC).

Ärendet

AB Familjebostäders lägesrapport i sammanfattning

De planerade projekten Kv Lusten och Vägången innehåller 314 lägenheter samt gruppboheter, 12 lokaler omfattande ca 1600 kvm och 172 garageplatser. Projekten ligger på Kungsholmen och i Lindhagensgatans västra slut. I väster gränsar fastigheten till

Ulvsundasjön, i söder till Lindhagensgatan, i norr gränsar det till bostadsrätter som skall produceras av JM och i öster till befintlig kontorsfastighet.

Projektet består av tre byggnader. Den mer spektakulära byggnaden är den 24 våningar höga "tornet" och därutöver finns två byggnader med slutna kvarter och innergård. Dessa kvarter är 6-8 våningar höga.

Projekten byggs i huvudsak av prefabelement, där fasaden är mönstersatt prefabricerad betong. Grundläggning för högdelen har varit komplicerad och kräver omfattande spontningsarbeten eftersom den grundläggs på en nivå som är upp till 10 m under grundvattenytan. Nu är dessa arbeten klara och har rymts väl inom budget.

Värmdö Byggentreprenader upphandlades efter en öppen upphandling med fem anbudsgivare som totalentreprenör 2008-11-18. Kommunfullmäktige godkände upphandlingen 2009-02-16. Samtliga upphandlingar av underentreprenörer och leverantörer har nu genomförts av Värmdö Bygg.

Tidplan

Total produktionstid för projektet beräknades till ca 35 byggmånader. Tack vare att entreprenören kunde påbörja sprängningsarbetet tidigare än beräknat, bedöms inflyttningsdatum kunna tidigareläggas med 6 månader till årsskiftet 2011/2012 utan ökade kostnader.

Ekonomi

Den totala produktionskostnaden bedöms till ca 840 mnkr eller ca 32 690 kr/m² uthyrningsbar area, exklusive grundläggningsbidrag och indexuppräknning och bedöms ligga fast i slutkostnadsprognosen. Inklusive index till bedöms slutkostnaden till 871,2 mnkr. Projektet bedöms kunna erhålla en momsrestitution om 28,5 mnkr, vilket gör att den totala slutkostnaden bedöms uppgå till 843 mnkr. Momsrestitutionen är dock i dagsläget något osäker då man från skattemyndigheten ändrat principer för beräkningsunderlag. Samtliga kostnadsförändringar rymms inom budget.

Miljö

Projektet är projekterat för en energiförbrukning om 110 kWh/m², men det har utretts om förbrukningen kan minskas till Familjebostäder nya energikrav. Resultatet ger att energiförbrukningen i kommer ligga mellan 92-99 kWh/m².

Uthyrning

Uthyrningsprocessen för bostäder påbörjad och kv Vålgången är uthyrd, medan kv Lusten pågår. Hyrorna som är förhandlade med hyresgästföreningen uppgår till i genomsnitt 1 900 kr/m²/år jämfört med 1 725 kr/m²/år som låg till grund för styrelsebeslut.

En av lokalerna som omfattar ca 25 % av lokalytorna är uthyrd till Handelsbanken till en hyresnivå som överstiger den kalkylerade med ca 1 000 kr/m²/år.

Risker

Sammantaget bedöms riskerna avseende teknik, ekonomi och tider vara hanterade och projektet bedöms kunna färdigställas inom given budget och tidsram.

PricewaterhouseCoopers kommentarer

Konsulterna konstaterar att avkastningsvärdet för projektet är i princip oförändrat, jämfört med 2010 och projektet bedöms hållas sig inom budgetramen. De tidigare osäkerheterna i kostnader och intäkter har minskat och de erhållna hyresintäkterna för bostäder och lokaler överstiger bedömningen i ursprungskalkylerna. Vid tidigare granskning konstaterades att använt avkastningskrav och kalkylränta var mycket låga. Dessa parametrar har justerats upp med 0,3 % vardera, vilket det ökade driftnettot i kalkylen givit utrymme för.

Projektet är åsatt en marknadsmässig, men mycket låg direktavkastning. Det får till följd att om detta måste justeras, ger även mindre justeringar stor påverkan på kalkylresultatet. Kostnaderna för drift och underhåll är mycket låga, jämfört med Familjebostäders övriga fastighetsbestånd. Om övergång av projektet till förvaltning påvisar högre drifts- och underhållskostnader än kalkylen, kan projektet få ett negativt investeringsresultat, d.v.s. värdet understiger produktionskostnaden vilket kan medföra nedskrivningsbehov.

Koncernledningens synpunkter

Koncernledningen anser att projektet utgör ett värdefullt tillskott av hyresrätter i innerstaden. Projektet är tekniskt komplicerat, både med avseende på höjden på byggnaden samt i synnerhet grundläggningen av denna. Huvuddelen av projektet är nu genomfört och har kunnat genomföras inom projektbudgeten, dessutom med tidigareläggning av färdigställandet.

Koncernledningen ser mycket positivt på att Familjebostäders projektledning samt anlitad entreprenör har hanterat huvuddelen av riskerna i projektet väl inom budgetramen och snabbare är ursprunglig projektplan. Det bör särskilt poängteras eftersom projektet också i delar var tekniskt komplicerat med avseende på grundläggning under grundvattennivå och den höga höjden på vissa byggnader.

Bolaget bör dock nogsamt förbereda och följa upp övergången till förvaltningsskedet så att de bedömda drifts- och underhållskostnaderna överensstämmer med verkligheten.

Bilagor

1. Kv Lusten och Vålgången, lägesrapport i Familjebostäders styrelse 2010-12-31
2. Uppföljning av kv Lusten och Vålgången 2011-04-07 PricewaterhouseCoopers