

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 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 styrelse 2008-05-20. Därefter redovisades upphandlingen av totalentreprenör 2008-11-18, vilken beslutades av bolagets styrelse och koncernstyrelsen 2008-12-15. Under genomförandet från 2009 till 2011 samt i februari 2012 har bolaget sedan gjort lägesredovisningar för sin styrelse. Stockholms Stadshus AB har parallellt med genomförandet gjort uppföljningar av projektet tillsammans med ÖhrlingsPricewaterhouseCoopers (PWC).

Ärendet

AB Familjebostäders lägesrapport i sammanfattning

De nu inflyttade projekten i kv Lusten och Vålgången omfattar tre byggnader; den 24 våningar höga Lindhagensskrapan, samt två byggnader om 6-8 våningar med slutna kvarter och innergård. 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. Den nya bebyggelsen omfattar totalt 330 lägenheter och nio lokaler omfattande 25 693 kvm.

Värmdö Byggtreprenader upphandlades, efter en öppen upphandling med fem anbudsgivare, som totalentreprenör 2008-11-18. Kommunfullmäktige godkände upphandlingen 2009-02-16.

Projektet har i huvudsak byggts av prefabelement, där fasaden är mönstersatt prefabricerad betong. Grundläggning för högdelen var mycket komplicerad och krävde omfattande spontningsarbeten eftersom den grundläggs på en nivå som är upp till 10 meter under grundvattenytan.

Kv Vålgången 1 är slutbesiktad och godkänd den 4 november 2011 och slutbevis har erhållits från stadsbyggnadsnämnden 2011-07-14. Kv Lusten 1 slutbesiktigades och godkändes 2011-12-14 och slutbevis erhöles 2012-01-05. Lokalerna som ännu inte färdigställts har undantagits från slutbesiktningen. Projektet är slutbesiktat och har erhållit slutbevis från stadsbyggnadsnämnden med undantag för de lokaler som ännu ej färdigställts.

Projektet har fortlöpande redovisats för bolagets styrelse samt koncernstyrelsen.

Tidplan

Total produktionstid för projektet beräknades till ca 35 byggmånader. Genom att entreprenören kunde påbörja sprängningsarbetet tidigare än beräknat, kunde inflyttningsdatum därmed tidigareläggas med 6 månader utan ökade kostnader. Inflyttning påbörjades januari 2011 och avslutades vid årsskiftet 2011/2012.

En slutredovisning av projektet beräknas kunna ske under 2012.

Ekonomi

Den totala produktionskostnaden bedömdes till ca 840 mnkr eller ca 32 690 kr/m² uthyrningsbar area, exklusive grundläggningsbidrag och indexuppräknings. Denna budget beslutades av bolagets styrelse, koncernstyrelsen och kommunfullmäktige.

Slutkostnadsprognosen inklusive index och en bedömd momsåterbetalning samt ej budgeterade lokalanpassningskostnader uppgår till 862,3 mnkr. Momsrestitutionen är dock i dagsläget något osäker då man från skattemyndigheten ändrat principer för beräkningsunderlag. Samtliga kostnadsförändringar ryms inom budget.

Miljö

Projektet är projekterat för en energiförbrukning om 110 kWh/m², men det har utretts om förbrukningen kan minskas till Familjebostäders nya energikrav. Resultatet skulle i så fall ge en energiförbrukning i intervallet 92-99 kWh/m².

Uthyrning

Samtliga lägenheter är uthyrda till en hyresnivå om 1 900 kr/kvm/år (2011) för normaltrea om 77 kvm. Detta är 175 kr/kvm/år högre än bedömd nivå i 2008 års kalkyl.

Stadsdelsnämnden hyr lägenheter/lokaler där bostadshyra utgår, men därutöver erhåller AB Familjebostäder en engångsersättning för lokalanpassningen. Övriga lokaler har hyrts ut till Handelsbanken, Doktor Kom Hem AB, Restaurang Ni-Hao, Mi Estilo och Skanska Nya Hem. Samtliga kontrakt har en avsevärt högre hyresnivå jämfört med de kalkylerade.

Risker

Fastigheten är i huvudsak färdigställd och bedömningen är att endast mindre risker kvarstår. Diskussioner pågår för närvarande om omfattningen av entreprenörens ansvar för brandskyddsinstallationer. Entreprenörens krav kommer dock oavsett utgången av diskussionen rymmas inom budgeten.

Endast mycket marginella ekonomiska risker kvarstår. Det återstår endast 308 kvadratmeter lokalyta att hyra ut. Kontraktdiskussioner pågår avseende dessa och bedöms inte medföra vakansrisker och eventuella lokalanpassningar rymms inom budget.

Kostnadskraven från entreprenören är i huvudsak reglerade och de återstående rymms inom fastställd budget.

Tidplan

Enligt ursprungsplan skulle projektet färdigställas på 35 månader. Genom möjligheten till tidigarelagda sprängnings- och schaktarbeten har projektet färdigställts med ca 6 månaders tidsvinst med bibehållen projektbudget. Detta har också medfört att AB Familjebostäder får sina intäkter tidigare än beräknat.

PWC:s kommentarer

PWC konstaterar i sin granskning av projektet att inga kvarstående risker finns avseende byggentreprenaden och återstående regleringar med entreprenören rymms inom ursprunglig budget. Projektets intäktssida är i väsentliga delar säkerställd genom tecknade kontrakt. Hyran för både bostäder och lokaler är högre än antagandet i budget och i nivå med marknadsmässigt avkastningskrav för lokaldelarna. Det beräknade avkastningsvärdet för projektet stöds av en extern värdering vid årsskiftet 2011/2012. Den enda återstående risken, enligt konsulterna, ligger i bedömningen om drift- och underhåll, vilken bedöms som mycket låg och därmed kan vara underskattade i ett långsiktigt perspektiv.

Koncernledningens synpunkter

Koncernledningen anser att projektet utgör ett gott exempel på ett projekt som trots komplicerade tekniska förhållanden avseende grundläggning och höjden på delar av bebyggelsen, kunnat genomföras inom beslutad projektbudget och dessutom med tidigarelagd inflyttning. Det har också givit ett rejält tillskott av hyresrätter i ett mycket attraktivt läge i innerstaden. Projektet har genom sitt spektakulära läge och utformning bidragit till en ökad variation i AB Familjebostäders bostadsbestånd, vilket ligger helt i linje med bolagets uppdrag.

Koncernledningen ser mycket positivt på hur Familjebostäders projektledning samt anlitad entreprenör har hanterat riskerna i projektet väl inom budgetramen och snabbare är ursprunglig projektplan.

När nu projektet övergått i förvaltningsfasen bör bolaget noggrant följa upp övergången så att de verkliga drifts- och underhållskostnaderna överensstämmer med de kalkylerade och projekterade.

Bilagor

1. Kv Lusten och Välgången, lägesrapport i Familjebostäders styrelse 2012-02-14
2. Uppföljning av kv Lusten och Välgången 2012-02-01 PWC (*SEKRETESS*)