

Styrelseärende

2017-08-14

ÄRENDE NR 1

DATUM FÖR STYRELSEMÖTET 2017-08-22

Dnr 2017/1206



HANDLÄGGARE

Projektutvecklingsavdelningen

Reviderat genomförandebeslut gällande AB Familjebostäders fastighetsutveckling i Rinkeby

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande.

1. Reviderad investeringsbudget för ombyggnation av del av Kv. Kvarnberget 9 till kontorslokal samt ombyggnad av garage, till en bedömd bruttoinvesteringsutgift om 747 mnkr inkl. moms godkänns.
2. Kommunfullmäktige föreslås godkänna genomförandet enligt ovan.
3. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal för projektet.
4. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Anette Sand
VD

Håkan Siggelin
Chef Projektutvecklingsavdelningen

Sammanfattning

Bolaget har sedan 2013 samverkat med Polisen Stockholms län om en etablering av en polisstation i bolagets fastighet Kvarnberget 9 vid Rinkeby Centrum. Fastighetsutvecklingsprojektet ligger väl i linje med bolagets uppdrag att medverka till utvecklingen av stadsdelen Rinkeby.

Familjebostäder och Polisen har gemensamt genomfört upphandling av byggtreprenad. Vid anbudsutvärdering konstaterades ett högre pris än det som legat till grund för mellan parterna tecknat genomförandeavtal och hyresavtal samt för styrelsens tidigare genomförandebeslut. Parterna har därför gjort en överenskommelse gällande den ökade investeringsutgiften.

Polisens etablering på Järva innebär en förstärkning av säkerheten och tryggheten i området och är ett viktigt led i den fortsatta utvecklingen av

stadsdelarna vid Järvafältet. Projektet är därmed av stor vikt för såväl boende och näringsidkare som för koncernen Stockholms stad. Vidare innebär polisens etablering ett tillskott av arbetsplatser vilket utökar dagbefolkningen och stärker underlaget för Rinkebys näringsliv. Med den överenskommelse som tecknats mellan parterna gör bolaget bedömningen att investeringen ska göras sett till de värden som uppnås genom en ökad polisnärvaro på Järvafältet under minst 15 år.

Bakgrund

Bolaget har sedan 2013 samverkat med Polisen Stockholms län om en etablering av en polisstation i bolagets fastighet Kvarnberget 9 vid Rinkeby Centrum. Initiativet till fastighetsutvecklingsprojektet ligger väl i linje med bolagets uppdrag att medverka till utvecklingen av Rinkeby; Andelen arbetsplatser och dagbefolkning i området ökar parallellt med att polisens närvaro på Järva stärks till gagn för boendes och näringsidkares trygghet.

Avtal för projektering tecknades 2015-09-08. Avtal om gemensam upphandling tecknades 2016-04-02. Genomförandavtal och hyresavtal tecknades 2017-01-31. Genomförandavtalet villkorades med ekonomiska ramar för investeringen.

Bolaget och polisen (parterna) har gemensamt genomfört upphandling av byggtreprenad. Vid anbudsutvärdering konstaterades ett högre pris än det som legat till grund för mellan parterna tecknat genomförandavtal och hyresavtal samt för styrelsens tidigare genomförandebeslut (2016-05-31).

Då polisens etablering på Järva är mycket angelägen för såväl områdets boende och näringsidkare som för polismyndigheten och Stockholms stad har parterna gjort en överenskommelse gällande den ökade investeringsutgiften. Med detta görs investeringen möjlig och skapar förutsättningar för de värden som uppnås genom en ökad polisnärvaro på Järvafältet. Ärendet redogör för det nya investeringsåtagandet.

Ärendet

Parterna har gemensamt genomfört upphandling av byggtreprenaden. Vid anbudsutvärdering konstaterades att anbudssumman uppgick till en högre summa än den som legat till grund för mellan parterna tecknade avtal och styrelsens genomförandebeslut.

Då angelägenhetsgraden för polisens etablering på Järva är mycket hög för såväl boende och näringsidkare som för polismyndighet och Stockholms stad har parterna gjort en överenskommelse gällande den ökade investeringsutgiften.

EKONOMI

	Genomförandebeslut 2016-05-31	Reviderat genomförandebeslut 2017-08-22
Bruttoinvestering	380 mnkr	747 mnkr
Momsrestitution	-74	-147
Hyresgäst Anpassning	-91	-166
Nettoinvestering	215 mnkr	434 mnkr

Med föreslagen investering erhålls en modern polisstation, nya arbetstillfällen och en lokal polisenhet på Järvafältet. Storleken på investeringen i tidigare genomförandebeslut grundar sig på en teoretiskt beräknad uppskattning av priset. Genom offentlig upphandling har anbud erhållits där marknadens pris överstiger de tidigare gjorda antagandena om kostnaden för att bygga. Värdet av polisens etablering i Rinkeby och ett långsiktigt hyresförhållande med en mycket god hyresgäst möjliggör den här viktiga investeringen. Hyresavtalet sträcker sig initialt över 15 år och ger en årlig hyresintäkt omfattande ca 27 mnkr (kallhyra), exklusive avtalad indexuppräknings och fastighetsskatt.

För bolaget innebär investeringen en positiv direktavkastning och ett positivt kassaflöde under hela hyresperioden vilket ger en positiv utveckling av bolagets resultat. Fastighetens marknadsvärde efter investeringen bestäms dock till del av vilket avkastningskrav marknadens aktörer accepterar. Det innebär att i samband med en värdering är marknadens avkastningskrav en omvärldsfaktor som bolaget inte direkt kan påverka varför eventuellt nedskrivningsbehov först kan fastställas i samband med årsbokslutsvärderingen. Utifrån beräknat marknadsvärde i genomförandebeslutet bedöms ett eventuellt nedskrivningsbehov till ca 20 – 25 mnkr.

Att fortsätta utveckla Rinkeby och Järva med en lokal polisstation bedöms öka områdets attraktivitet, trygghet och säkerhet och därmed skapas goda förutsättningar för långsiktigt ökande fastighetsvärden i både Familjebostäders men även övriga koncernbolags fastighetsinnehav på Järva.

TIDPLAN

Aktivitet	Datum
Reviderat genomförandebeslut Familjebostäders styrelse	2017-08-22
Projektering och planering	Juli-oktober 2017
Byggstart	Kvartal 4 2017
Prel. inflyttning	Kvartal 4 2019

RISKER

Oförutsedda konstruktionsförhållanden. Projektet avser utveckling av befintlig byggnad. I sådana projekt kan inte uteslutas att det under byggtiden framkommer konstruktionsaspekter som behöver omhändertas vilket ger

påverkan på tid och kostnader. Risken omhändertas med en projektorganisation förstärkt med extra resurser för löpande kontroller och uppföljning i produktionsskedet.

Samordning Rinkeby Allé. Projektfastigheten ligger i direkt anslutning till utvecklingen av Rinkeby Allé. Närheten till ett annat byggprojekt kan ge påverkan på tidplanen vilket hanteras genom ett nära samarbete mellan de olika projektens aktörer.

Hot och skadegörelse. Inom ramen för avtalet finns överenskommelser om säkerhet och bevakning av byggarbetsplatsen. Vidare förs en nära dialog med närpolisens om nulägesbilden i området.

Säkerhetsklassning. Avtalet villkorar att såväl entreprenör som dennes underleverantörer måste vara säkerhetsklassade.

OM PROJEKTET

Fastighetsutvecklingen avser ombyggnation av två huskroppar i fastigheten Kvarnberget 9. Huskropparna omvandlas från en tidigare funktion som servicehus till moderna kontorslokaler med komplementutrymmen för 240 poliser och polisanställda. Fastighetsutvecklingen innefattar flertalet komponenter som krävs för att anpassa fastigheten till hyresgästens säkerhetskrav och behov. Vidare krävs åtgärder för att tillskapa de till- och fränfartsvägar som krävs för hyresgästens verksamhet. Projektet innefattar även tillskapande av garageytor i befintlig garagebyggnad samt nybyggnation av idrottshall och av ytterligare våningsplan på fastighetens lågdel.

TIDIGARE BESLUT I ÄRENDET

- 2015-08-25. Inriktningsbeslut gällande AB Familjebostäders ombyggnation av kv Kvarnberget 2¹, Rinkeby, Familjebostäders styrelse.
- 2016-05-31. Genomförande gällande AB Familjebostäders fastighetsutveckling i Rinkeby, Familjebostäders styrelse.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av bolagets projektutvecklingsavdelning i samarbete med fastighetsavdelningen.

Bolagets analys och bedömning

Bolaget gör bedömningen att investeringen ska göras sett till de värden som uppnås genom en ökad polisnärvaro på Järvaområdet under minst 15 år. Polisens etablering på Järva innebär en, av många mycket efterlängtat, förstärkning av säkerheten och tryggheten i området och är med detta ett viktigt led i den fortsatta utvecklingen av stadsdelarna vid Järvaområdet. Projektet är av stor vikt för såväl invånare och näringsidkare på Järva som för koncernen Stockholms stad.

¹ Efter fastighetsdelning heter projektfastigheten numera Kvarnberget 9.

Vidare innebär polisens etablering ett tillskott av arbetsplatser vilket utökar dagbefolkningen och stärker underlaget för Rinkebys näringsliv. Investeringen ger ett positivt kassaflöde och resultat redan första året efter färdigställandet. Den utveckling av stadsdelen som investeringen bidrar till ger även långsiktigt ökande fastighetsvärden för bolagets fastighetsinnehav på Järva.

BILAGOR

1. Investeringskalkyl – sekretess