

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 KF 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 idag 314 lägenheter samt gruppbofastäder och lokaler och är placerade på Kungsholmen och i Lindhagensgatans västra

slut. I väster gränsar fastigheten till Ulvsundasjön, i söder till Lindhagensgatan, i norr till bostadsrätter som skall produceras av JM och i öster till befintlig kontorsfastighet.

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

Högdelen kommer att byggas av prefabelement, där fasaden är tänkt att vara av mönstersatt prefabricerad betong. Grundläggning för högdelen är komplicerad och kräver omfattande spontningsarbeten eftersom den grundläggs på en nivå som är ca 5 m under Mälarens yta.

Upphandlingen har utförts som en öppen upphandling och vid anbudstidens utgång 2008-10-03 hade fem anbudsgivare lämnat in anbud.

Tidplan

Total produktionstid för projektet beräknas till ca 35 byggmånader, vilket innebär att första inflyttning beräknas ske sommaren 2011 och sista hösten 2012. Tack vare att entreprenören kunde påbörja sprängningsarbetet tidigare än beräknat, bedöms inflyttningsdatum kunna flyttas fram till årsskiftet 2011/2012.

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. Samtliga kostnadsförändringar ryms inom budget.

Miljö

Projektet är projekterat för en energiförbrukning om 110 kWh/m², men för närvarande utreds om förbrukningen kan minskas till 80 kWh/kvm.

Risker

Familjebostäder hade ingen projektledare som har erfarenhet av att bygga en så hög byggnad, men en projektledare, som har erfarenhet av projektet Söder Torn, har knutits till projektet. Bolaget gör kontinuerligt lägesredovisningar för projektet. Familjebostäder har analyserat bolagets finansiella förutsättningar och bedömer att de är tillräckliga för att hantera det aktuella projektets volym. De större riskerna som den komplicerade grundläggningen innebar är avklarade och reglerade ekonomiskt med entreprenören.

Projektbudgeten är beräknad i dagens prisläge och inkluderar därmed inte en förväntad indexuppräknning. Indexutvecklingen är för närvarande mycket svår att bedöma, men uppskattningsvis kan den komma att uppgå till ca 5 % av den totala projektkostnaden. I kalkylen är även hyresintäkterna beräknade, exklusive index, i dagens prisläge. Hyrorna, som förhandlats med hyresgästföreningen, ligger dock som lägsta nivå i nivå med de kalkylerade, varför även risken för lägre hyror bedöms vara i huvudsak avfärdad.

ÖhrlingsPricewaterhouseCoopers kommentarer

AB Familjebostäder skaffade sig i ett tidigt skede en uppfattning av kostnader genom Bygganalys, vilket sedan låg till grund för upphandlingen och genomförandebeslutet. Detta gav bolaget en bra referenspunkt och underlag för analys av anbudet vid upphandlingen. Den totala redovisade projektbudgeten är redovisad exklusive index medan de upparbetade kostnaderna

inkluderar en indexuppräknig. Fortsättningsvis bör den totala projektbudgeten redovisas både exklusive och inklusive index.

Hyresnivån i budgetkalkylen ligger väl i nivå med den som bolaget preliminärt kommit överens med hyresgästföreningen om. Framledes bör dock bolagets lägesredovisning till styrelsen inkludera en bedömning av marknadsförutsättningar för de bedömda hyresnivåerna.

Drift- och underhållsnivån är låg i kalkylen och lägre än de som antas i bolagets värderingar av andra jämförbara fastigheter. Inga parametrar i budget pekar dock hittills på sämre utfall.

Koncernledningens synpunkter

Koncernledningen anser att projektet utgör ett värdefullt tillskott av hyresrätter i innerstaden. Projektet är ett tekniskt komplicerat projekt, både med avseende på höjden på byggnaden samt i synnerhet grundläggningen av denna. Huvuddelen av dessa åtgärder är redan genomförda och har kunnat genomföras inom projektbudgeten.

Entreprenören, Värmdö Bygg, som genomför projektet tillhör inte de största i regionen, men har genomfört flera uppdrag i Stockholm för bl.a. stadens bostadsbolag och förvaltningar. Bland referensprojekt kan nämnas äldreboendet Kattrumpstullen för f.d. Gatu- och Fastighetskontoret, kv. Kappseglingen i Hammarby Sjöstad, 123 lägenheter för SKB, Svea Artilleri 17 med 90 lägenheter för SBC, kv. Utö med 70 lägenheter för Svenska Bostäder, kv. Sjöfarten med 93 lägenheter för Familjebostäder. Koncernledningen bedömer att Familjebostäder är medvetna om och har hanterat de risker som finns i att välja en mindre entreprenör och det kompetensbehov de behöver i projektet. Hittills pekar allt på att entreprenören genomför projektet inom både budget och tidsram.

Eftersom projektets kalkyl inte inkluderar indexuppräknig vare sig på kostnadssidan eller hyresintäktssidan kommer de totala projektkostnaderna med all sannolikhet bli högre än 840 mnkr. Avkastningen på projektet är relativt låg och kan därför enligt koncernledningens bedömning sannolikt bli något lägre än redovisat, då det finns risk att hyresutvecklingen inte kommer att kompensera byggkostnadsutvecklingen. Koncernledningen bedömer dock att Familjebostäder har gjort en realistisk bedömning av hyresnivån för projektet, vilket kan möta produktionskostnaderna. Bolaget bör dock uppdatera sin projektkalkyl med indexuppräknig både avseende kostnads- och intäktssidan samt redovisa en bedömning av marknadsförutsättningarna för hyresbedömningen i kalkylen.

Bilagor

1. Kv Lusten och Vålgången, lägesrapport i Familjebostäders styrelse 2009-10-06
2. Kv Lusten och Vålgången, lägesrapport i Familjebostäders styrelse 2010-01-31
3. Uppföljning av kv Lusten och Vålgången 2010 – ÖhrlingsPricewaterhouseCoopers