



**Styrelseärende
Styrelsen 2017-02-09
Ärende 8**

Handläggare:
Allan Leveau
Telefon: 08 – 508 371 50
Mats Åhlander
Telefon: 08 - 508 371 25

Till styrelsen

**Beslutsunderlag för utökad investeringsvolym avseende
nyproduktion av lägenheter i projektet Vallgossen 14**

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

Investeringen om 530 mnkr avseende nyproduktion av 246 lägenheter jämte lokaler och lokalanpassningar i projektet Vallgossen ska genomföras enligt i ärendet redovisade förutsättningar.

Vällingby den 27 januari 2017

Pelle Björklund
VD

Bakgrund

2011 förvärvade AB Svenska Bostäder fastigheten Vallgossen 14 (f d Sankt Görans Gymnasium) med avsikt att bygga om fastigheten från skola till studentbostäder. Samma år påbörjades arbetet med att anpassa gällande detaljplan för nytt ändamål. Efter investeringsbeslut i Svenska Bostäders styrelse 2014 påbörjades projekteringen och 2015 handlades Serneke Bygg Öst AB (fd Värmdö Byggentreprenader) upp som totalentreprenör. Produktionen pågår och färdigställande är planerad med inflyttning i augusti 2017.

Ärendet

Nuläget – orsaker till kostnadsökning

När besluts- och förfrågningsunderlaget för kv Vallgossen projekterades var inte alla kommersiella lokalytor kända vad avser verksamhet. De kända ytornas funktion ritades in och ingick i det ekonomiska beslutsunderlag som låg till grund för styrelsens investeringsbeslut och för upphandling med Serneke. De ytor som icke var färdigprojekterade skrafferades och ingick endast som basbyggnad i förfrågningsunderlaget och upphandlingen. I kalkyler medtogs endast hyresintäkter och kostnader motsvarande lokalutförande som basbyggnad.

Under projektets gång har Svenska Bostäder tecknat hyresavtal med merparten av verksamheterna och det har nu gjorts en sammanställning över dessa lokalers anpassningskostnader och övriga ekonomiska förutsättningar. Det är denna investering i lokalanpassning som ligger till grund för avvikelserapporten. Övriga oförutsedda kostnader har rymts inom ursprunglig investeringsvolymens känslighetsanalys.

Investeringsbeslutet, som togs 2014-09-04, omfattade en investering om 440 mnkr och visade ett positivt resultat på 8,5 mnkr i värderingskalkylen. Produktionsbudget framtogs nära känslighetsanalysens 10 %-gräns på grund av att anbudet låg högre än kalkylerat. Till detta har lagts kostnader för lokalanpassning intill fullt färdiga funktioner vilket nu gör att slutkostnadsprognosen ligger ca 20 % över beslutat investeringsbelopp. Övervärdet har dock ökat avsevärt.

Tabellen visar lokalernas status vid upphandling av totalentreprenaden:

	Fullt färdig och hyresgästanpassad.	Endast Basbyggnad.
Gymnastiksal	X	
Elevhem, nio lg + lokal		X
Förskola, åtta avdelningar		X
Hostel, ca 1000 kvm		X
Garage, ca 50 platser	X	
Kontor, fyra olika storlekar		X
Café	X	
Två museilägenheter	X	
Musikrum	X	

Mål och syfte

Målet med projektet är att producera attraktiva hyreslägenheter i ett kollektivtrafiknära läge. Detta är en del i Svenska Bostäders mål att successivt öka antalet påbörjade byggnationer till 1000 nya lägenheter under 2019.

Tidplan

Projektet byggstartades 2014 med rivningsarbeten. Produktion pågår för fullt och inflyttningen i studentlägenheterna startar den 16 augusti 2017 och lokalerna succesivt under hösten.

Ekonomi

Investeringsbeslut togs 2014-09-04 omfattande en investering om 440 mnkr. Ett positivt resultat på 8,5 mnkr i värderingskalkylen förelåg vid den tidpunkten. Endast två anbud inkom i samband med upphandlingen av entreprenaden. Kontrakt tecknades med Serneke Bygg vars anbud rymdes precis inom känslighetsanalysens +10 %-gräns. Produktionsbudgeten sattes till 483 mnkr. I dagsläget är samtliga kostnader för kvarvarande lokalers färdigställande kända och slutkostnadsprognosen ligger på 530 mnkr.

Till ursprungligt ärende tillhörande känslighetsanalys medgav följande intervall:

Påverkande faktor	Förändring förutsättning	Värderingsresultat (mnkr)
Hyresnivå	+ 50 kr/kvm	+ 16,0
	- 50 kr/kvm	+ 1,0
Avkastningskrav	+ 0,5 %	- 40,5
	- 0,5 %	+ 71,3
Totalkostnad	+ 10 %	- 35,5
	- 10 %	+ 52,5

Tabellen visar värden från investeringsärendet, upphandlingen samt aktuella värden jämte kalkylresultat där hyresnivåer är omräknade till 2017 års nivå:

	Investeringsärende	Produktionsskede	Nuläge
Hyresnivå, bostäder	2 020 kr/kvm	2 120 kr/kvm	2 300 kr/kvm
Investering	440 mnkr	483 mnkr	530 mnkr
Avkastningskrav	4,05 %	3,80 %	3,59 %
Antal lägenheter	236	236	246 (inkl. elevboende)
Uthyrningsbar yta	9 580	9 580	10 187
Investering kr/kvm	45 900	50 400	52 000
Övervärde	8,5 mnkr	18,1 mnkr	74,8 mnkr

Trots den tillkommande kostnaden för lokalanpassningarna i projektet visar kalkylen på ett avsevärt högre övervärde än i investeringsärendet. Det som medverkat till detta är förväntade högre hyror samt utökad uthyrningsbar yta. Bolaget har också en ny modell för viktning av avkastningskravet mellan bostäder och lokaler.
