

Handläggare:
Stefan Mattsson
telefon 08 – 508 377 05
Peter Julin
telefon 08 – 508 373 58

Till styrelsen

Utökad investering avseende upprustning av fastigheterna Lillkvarnen 1 och 2 i Rinkeby

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

Investeringen om 160 mnkr avseende upprustning av 130 lägenheter i fastigheterna Lillkvarnen 1 och 2 ska genomföras enligt i ärendet redovisade förutsättningar och känslighetsanalys.

Vällingby den 22 november 2017

Pelle Björklund
VD

Sammanfattning

Produktionskostnaden för den pågående upprustningen av Lillkvarnen 1 och 2 i Rinkeby har ökat. Det finns två huvudsakliga anledningar till det. Kontraktssumman var högre än den budgeterade som låg till grund för styrelsens investeringsbeslut 2015-10-22. Verkliga förhållanden har visat på behov av mer omfattande åtgärder i förhållande till våra relationshandlingar. Prognostiserad slutkostnad är 160 mnkr.

Bakgrund

Styrelsen beslutade 2015-10-22 att genomföra investering avseende upprustning o renovering av Kv Lillkvarnen 1 och 2, Rinkeby. Investeringsvolymen uppgick till 133 mnkr. Produktionsbudget med anbud som underlag fastslogs till 144 mnkr vilket ändå låg inom investerings-ärendets känslighetsanalys.

Entreprenaden pågår och är planerad att avslutas under Q1/Q2 2018. Det har under pågående renovering konstaterats att handlingar i vissa avseenden varit bristfälliga och att uppskattade volymer när det gäller bl.a. sanering av

miljöfarligt avfall varit för låga. Kostnadsprognosen har efter hand höjts utan att slutlig omfattning har kunnat fastställas. Först under sensommar/höst 2017 har en ny kostnadsprognos kunnat fastställas.

Ärendet

Nuläge – orsak till kostnadsökning

Vid upphandling av projektet var nivån på inkomna anbud hög i förhållande till den kalkyl som utgjorde underlag för investeringsbeslutet 2015-10-22. Upphandlingen blev överprövad vilket innebar en förskjuten produktionsstart. Generalentreprenören hävdade tidigt att överprövningstiden innebar ändrade förutsättningar för denne och uppgav dyrare inköp av rivning och underentreprenörer, en ökad uppvärmningsperiod samt merkostnad för inköpsarbete. Svenska Bostäder godkände inte entreprenörens reservation och kontrakt skrevs på lämnat anbud.

Gjorda antaganden i handlingar pga brist på uppgifter när det gäller konstruktion har resulterat i tillkommande kostnader för sågning/bilning i källare, sanering av eternitskivor i samtliga utfackningsväggar mot balkong och även mellan fönster på de södra fasaderna. Efter lätttrivningen inne i lägenheterna har det visat sig att de stomrena ytorna krävt större underarbete än vad som finns beskrivet i handlingarna, såsom avjämning av samtliga golvytor, extra spackling av väggar och tunnputs i alla badrum. Balkonger och skärmväggar har visat sig vara i mycket dåligt skick och dessa har vi varit tvungna att delvis åtgärda.

Mål och syfte

Målet och syftet med upprustningen av fastigheterna är:

- Att minska drift- och underhållskostnaderna
- Att sänka energiförbrukningen
- Att uppdatera den tekniska statusen till modern standard
- Att skapa ett tryggt och attraktivt boende
- Att stärka engagemanget och samhörigheten hos hyresgästerna

Tidplan

Produktionen startade 2016-11-15 och skall vara klar enligt kontraktshandling, hus 1 2018-02-15, entreprenaden i sin helhet 2018-04-30.

Ekonomi

Ny prognostiserad slutkostnad är 160 mnkr. Inget nedskrivningsbehov föreligger. Utförligare ekonomisk redovisning finns i bilaga.

Bilaga

1. Ekonomiska förutsättningar (sekretess)
-