

Punkt 11  
på föredragningslistan vid  
styrelsens sammanträde  
2012-02-14

Till  
Styrelsen för AB Familjebostäder

## Lägesrapport kv Lusten 1 och Vålgången 1, 2011-12-31

### Allmänt

Fastigheterna kv Lusten och Vålgången är placerade på Kungsholmen och i Lindhagensgatus västra slut. I väster gränsar fastigheten till Ulvsundasjön, i söder till Lindhagensgatan, i norr till bostadsrättskvarter och i öster till befintlig kontorsfastighet.

I samband med att vårt planarbete startade inbjöds fyra arkitekter att på parallella uppdrag ta fram förslag på gestaltning och utformning av de bägge kvarteren. Efter utvärdering valde vi att gå vidare med Rosenbergs för kv Lustens högdel och med ÅWL för kv Lustens lågdel och kv Vålgången.

Projektet består i princip av tre byggnader. Den mer spektakulära byggnaden är det 24 våningar höga Lindhagensskrapan. Vidare finns två byggnader med slutna kvarter och innergård. Dessa båda kvarteren är 6-8 våningar höga.

Den nya bebyggelsen innehåller totalt 330 lägenheter och nio lokaler om 25 693 m<sup>2</sup> (HYA). Inflyttningen påbörjades i januari 2011 och avslutades i december 2011.

Kv. Vålgången 1 är slutbesiktigad och godkänd 2011-04-11 och slutbevis har erhållits från Stadsbyggnadsnämnden 2011-07-14.

Kv. Lusten 1 är slutbesiktigad och godkänd 2011-12-14 och slutbevis har erhållits från Stadsbyggnadsnämnden 2012-01-05.

Undantagna från godkänd slutbesiktning är de lokaler som ej är färdigställda i båda kvarteren.

Värmdö Byggentreprenader (VB) upphandlades som totalentreprenör efter beslut i styrelsen 2008-11-18. Kommunfullmäktige godkände upphandlingen 2009-02-16.

Mot bakgrund av de speciellt komplicerade förutsättningarna och den stora investeringen beslöts att projektet fortlöpande halvårsvis skulle lägesredovisas för bolagets styrelse och koncernledning. Detta är den sjunde rapporten och en slutredovisning av projektet beräknas kunna ske under första halvåret 2012.

## Ekonomi

Budget beslutad av Familjebostråders styrelse 2008-11-18 ligger fast enligt nedanstående redovisning

**STYRELSEBESLUT**  
Budget redovisad till styrelsen 2008-11-18 exkl. index  
Reviderad budget

	840,0	Mkr
	-	Mkr

## BOKFÖRT

1. Bokfört 2011-12-31, inkl. index och lokalanspassning

	861,5	Mkr
--	-------	-----

## KOSTNADSFÖRÄNDRINGAR

Total kostnadsförändring exkl. lokalanspassning

Kostnadsförändring entreprenad	27,5	Mkr
Kostnadsförändring Byggherrekostnad	1,2	Mkr
Kostnadsförändring moms	7,0	Mkr

Samtliga kostnadsförändringar ryms inom reserverade medel i budget.

## PROGNOS

Slutkostnadsprognos exkl. index och lokalanspassning (att jämföra med styrelsebeslut)	840,0	Mkr
Bedömd indexkostnad, inkl. moms	30,1	Mkr
Slutkostnadsprognos inkl index	870,1	Mkr
Bedömd momsrestitutions	-28,5	Mkr
Nettosluttkostnadsprognos inkl index	841,6	Mkr

Kostnadsförändring lokalanspassning, utöver budget

Nedlagd kostnad lokalanspassning, inkl. moms	10,8	Mkr
2. Bedömd kvarstående kostnad lokalanspassning, inkl. moms	19,3	Mkr
Total lokalanspassningskostnad inkl. moms	30,1	Mkr

3. Ej utnyttjad budgetreserv för slutkostnadsuppgörelse

	10,0	Mkr
--	------	-----

4. Bedömd momsrestitutions

	-28,5	Mkr
--	-------	-----

Slutkostnad inkl. index och lokalanspassning  
efter momsavdrag (prognos netto) = 1+2+3-4

	862,3	Mkr
--	-------	-----

Beträffande momsrestitutions så är dess omfattning något osäker. Orsaken till detta är att man från skattemyndighetens sida i ett nyligen avslutat projekt ändrat på hur restitutionen ska beräknas. Tidigare användes som underlag förhållandet mellan de olika typerna av utlymningsareor. I det nämnda projektet har man ändrat på detta och beslutat att underlaget skall vara de verkliga kostnaderna för de olika areorna. Beräkning av att ta fram nytt underlag för momsrestitutionsen pågår.

## Tider

Entreprenaden för de båda kvarteren är samtliga lägenheter är inflyttade. Entreprenaden är slutesiktigad och godkänd 2011-12-14 och överlämnad till AB Familjebostäder med undantag för de lokaler som ännu ej är klara. Projektet har hållit kontrakterad tidplan.

## Produktion

**Välgången 1** är klar förutom anpassning av lokaler i gatuplan. Slutintyg har erhållits. En lokal är kontrakterad och utlyrd. Förhandlingar pågår med ytterligare en lokallyresgäst. En lokal används tillsvidare som etablering vid färdigställande av lokaler.

**Lusten 1** (hög/lågdal) är klar förutom anpassning av lokaler i gatuplan. Slutintyg har erhållits. Fyra lokaler är kontrakterade, två lokaler är inflyttade och klara och två är under produktion. En lokal används tillsvidare som etablering vid färdigställande av lokaler.

Inom exploateringsområdet pågår i Exploateringskontorets regi fortfarande anläggning av vägar runt bolagets fastigheter.

## Miljö/Energi

Slutrapport finns framme både för kv. Välgången1 och kv. Lusten 1.

## Uthyrning/hyror

Samtliga lägenheter är utlyrda. Hyrorerna är 1900 kr/m<sup>2</sup> (2011 års nivå) för normaltrean på 77 m<sup>2</sup>. Detta ska jämföras med den hyra på 1725 kr/m<sup>2</sup> (2008 års nivå) som ligger till grund för styrelsebeslutet.

## Lokaler

Stadsdelsförvaltningens lägenheter/lokaler i Kv. Lusten och Välgången har en hyresnivå lika med bostadshyran. Förutom detta erhåller vi också en engångsersättning för de merkostnader inredningen av lokalerna innebär. Denna kostnad har fakturerats Stadsdelsförvaltningen.

Hyresavtal har tecknats med Handelsbanken som kommer att hyra ca 372 m<sup>2</sup> lokaler. Bashyran är satt till 2 771 kr/m<sup>2</sup> (att jämföra med 1700 kr/m<sup>2</sup> i styrelsebeslut). Inflyttad och klar.

Hyresavtal har tecknats med Doktor Kom Hem AB som kommer att hyra ca 142 m<sup>2</sup> lokal. Bashyran är satt till 2 400 kr/m<sup>2</sup> (att jämföra med 1700 kr/m<sup>2</sup> i styrelsebeslut). Inflyttad och klar.

Hyresavtal har tecknats med Ni-Hao AB (restaurang) som kommer att hyra ca 440 m<sup>2</sup> lokal. Hyresnivån är satt till 2 738 kr/m<sup>2</sup> (att jämföra med 1700 kr/m<sup>2</sup> i styrelsebeslut). Planerad inflyttning under sommaren 2012.

Hyresavtal har tecknats med Mi Estillo Sweden AB som kommer att hyra ca 99 m<sup>2</sup> lokal. Bashyran är satt till 2 300 kr/m<sup>2</sup> (att jämföra med 1700 kr/m<sup>2</sup> i styrelsebeslut). Inflyttning februarimars 2012.

Hysesavtal har tecknats med Skanska Nya Hem AB som kommer att hyra ca 142 m<sup>2</sup> lokal. Basyran är satt till 3 000 kr/m<sup>2</sup> (att jämföra med 1700 kr/m<sup>2</sup> i styrelsebeslut). Inflyttad och klar.

Utöver bashyran tillkommer tillägg för värme, fastighetsskatt och komfortkyla

## **Riskbedömning**

### **Teknik**

Eftersom fastigheten i huvudsak är färdigställd och överlämnad till AB Familjebostäder är vår bedömning att det inte längre föreligger annat än mindre tekniska eller ekonomiska risker i projektet.

För närvarande pågår diskussioner med entreprenören om kostnader för brandskyddet i framförallt höghuset. AB Familjebostäder och Värmdö Bygg AB är i dagsläget ej överrens om omfattningen av utfört brandskydd i förhållande till vad som är kalkylerbart i förfrågningsunderlaget. Entreprenörens krav som avvisas av bolaget, bedöms oavsett utgång rymmas inom budgeten.

### **Ekonomi**

Hyrorerna som nämnts ovan är förhandlade med hyresgästföreningen. I den investeringskalkyl som gjordes som underlag för investeringsbeslutet har hela projektet åsatts en hyra på 1725 kr/m<sup>2</sup> i 2008 års hyra (för normal 3:a på 77 m<sup>2</sup>). Överenskommelsen med hyresgästsföreningen innebär att hyran har satts till 1900 kr/m<sup>2</sup> i 2011 års hyra för normaltrea

Beträffande lokaler så har fem lokal hyrts ut, tillsammans ca 1 195 m<sup>2</sup>. Kvar att hyra ut är ca 308 m<sup>2</sup>. I budgeten har hyran ansatts till 1700 kr/m<sup>2</sup> för alla ytor vilket ska jämföras med den bashyra hyra som överenskommit med Handelsbanken på 2 771 kr/m<sup>2</sup>, Doktor Kom Hem AB på 2 400 kr/m<sup>2</sup>, Skanska Nya Hem AB 3000 kr/m<sup>2</sup>, Mi Estillo Sweden AB på 2 300 kr och Restaurang Ni-Hao AB på 2 738 kr/m<sup>2</sup>.

Kontraktsgenskassationer pågår även med intressenter för övriga lokalaror och bedömningen är att det inte är några svårigheter att hyra ut dessa.

Gruppbostäderna är uthyrda till samma hyresnivå som för lägenheterna och med en engångsersättning för lokalpassning. Engångsbeloppet är fakturerat stadsdelsförvaltningen.

De totala kostnadskraven från entreprenören uppgår i dagsläget till 34,4 Mkr att jämföra med reserverade medel om 41,2 Mkr. En övervägande del av entreprenörens kostnadskrav är genomgångna och överenskommit har träffats. Tillägsbeställningar och fakturering har skett kontinuerligt varför dessa ingår i redovisad bokförd kostnad.

Bedömningen är att samtliga kostnadskrav exklusive index och hyresgästpassning av lokaler skall rymmas inom fastställd budget.

## Tider

Enligt den ursprungliga kontraktstidplanen skulle projektet färdigställas på ca 35 månaders byggtid (vilket motsvarar juni 2012). På grund av att entreprenören kunde påbörja sprängnings- och schaktarbeten redan i februari 2009 mot planerat augusti 2009 har produktionstiden kunnat minskas. Projektet färdigställdes och togs över av AB Familjebostäder 2011-12-14 dvs. en tidsvinst på ca 6 månader. Denna tidsvinst har inte inneburit några kostnader för oss gentemot entreprenören utan innebär i stället att vi får våra intäkter betydligt tidigare än beräknat.

## Sammanfattning risker

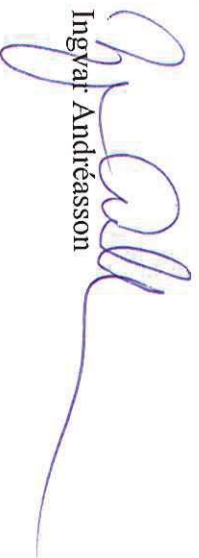
Sammantaget bedöms alltså riskerna vad avser teknik, ekonomi och tider vara hanterade och projektet bedöms hamma inom budget.

Det föreslås  
att styrelsen godkänner lägesrapporten, samt

att lägesredovisningen överlämnas i enlighet med koncernstyrelsens beslut till  
Stockholms Stadsnäs AB och koncernstyrelsen.

Stockholm 2012-01-19

  
Magdalena Bosson

  
Ingvar Andréasson

Bilaga: Cashflowanalys