



Handläggare: Susanna Höglund
Telefon: 08-508 29 758

Till
Koncernstyrelsen

Slutredovisning avseende bostadsbebyggelse inom kv. Lusten och Vägången

Koncernledningens förslag till beslut

Koncernstyrelsen beslutar följande.

Slutredovisningen avseende bostadsbyggnadsprojekten Lusten och Vägången godkänns.

Irene 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. Markanvisningen kompletterades 2003-08-19, via nytt beslut i gatu- och fastighetsnämnden, med 80-120 lägenheter i kv. Lusten.

Planen antogs i kommunfullmäktige 2005-04-04. Dock överklagades planen till Länsstyrelsen, främst på grund av bullerfrågor (närhet till Essingeleden). 2006-06-20 vann planen laga kraft.

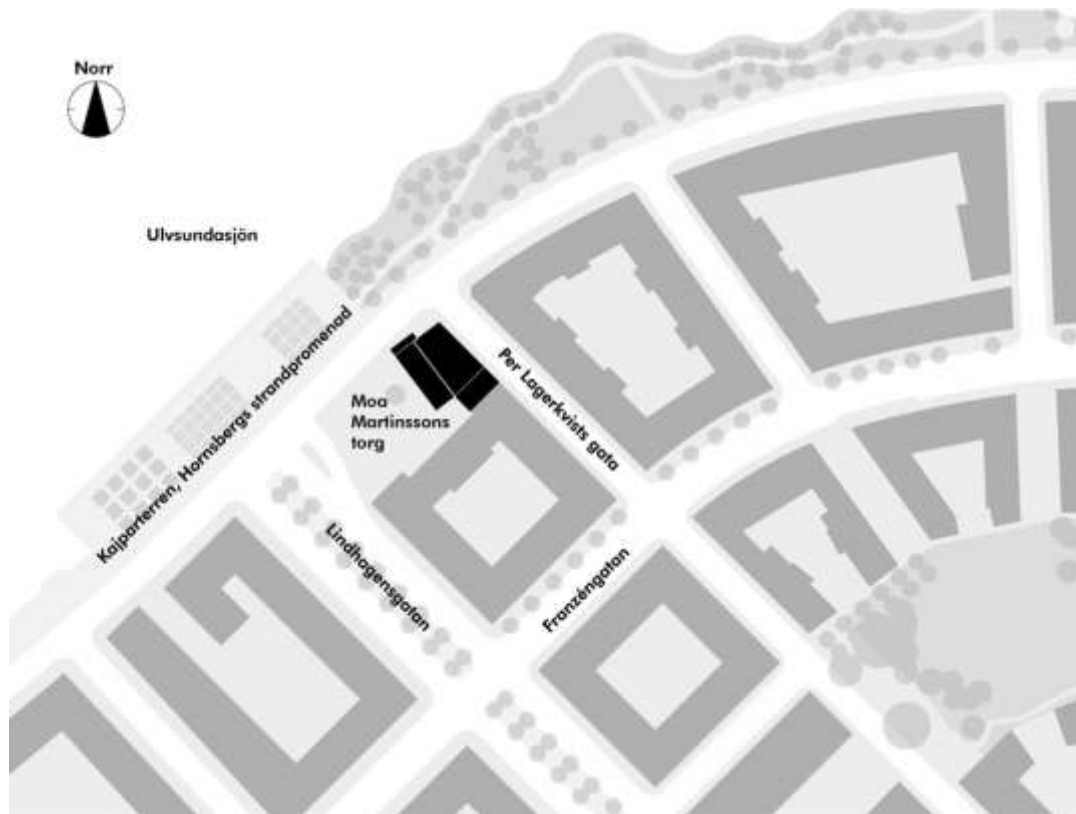
Projektet har redovisats för kommunfullmäktige i samband med genomförandebeslut våren 2008. Projektet är den största projektinvestering som Familjebostäder gjort de senaste 20 åren. Bygg- och teknikavdelningen hos Familjebostäder gjorde därför en principredovisning som presenterades för bolagets styrelse 2008-05-20. Därefter redovisades upphandlingen av totalentreprenör 2008-11-18, vilken beslutades av bolagets styrelse samt koncernstyrelsen 2008-12-15. Kommunfullmäktige godkände upphandlingen 2009-02-16.

Under genomförandet, från 2009 till 2011 samt i februari 2012, har bolaget rapporterat lägesredovisningar till sin styrelse. Stockholms Stadshus AB har parallellt med genomförandet gjort uppföljningar av projektet tillsammans med PwC. Följande redovisning utgör en slutredovisning av projektet.

Ärendet

AB Familjebostäders lägesrapport i sammanfattning

Fastigheterna kv. Lusten och Vägången ligger på Kungsholmen vid Lindhagensgatans västra slut.



Projektet omfattar tre byggnader; den 24 våningar höga Lindhagensskrapan, samt två byggnader om 6-8 våningar med slutna kvarter och innergård.

Den nya bebyggelsen omfattar totalt 330 lägenheter och nio lokaler omfattande 25 693 kvm. Inflyttningen av bostäderna påbörjades i januari 2011 och avslutades i december 2011.



Värmdö Byggentreprenader upphandlades, efter en öppen upphandling med fem anbudsgivare, som totalentreprenör 2008-11-18. Kommunfullmäktige godkände upphandlingen 2009-02-16.

Kv. Vålgången 1 är slutbesiktigad och godkänd den 4 november 2011 samt slutbevis har erhållits från stadsbyggnadsnämnden 2011-07-14. Kv. Lusten 1 slutbesiktigades och godkändes 2011-12-14 samt slutbevis erhöles 2012-01-05. Lokalerna som ännu inte färdigställts har undantagits från slutbesiktningen.

Projektet har fortlöpande redovisats för bolagets styrelse samt koncernstyrelsen med åtta lägesredovisningar. Föreliggande ärende utgör en slutredovisning för projektet.

Tidplan

Total produktionstid för projektet beräknades till ca 35 byggmånader. Genom att entreprenören kunde påbörja sprängningsarbetet tidigare än beräknat, kunde inflyttningsdatum därmed tidigareläggas med sex månader utan ökade kostnader. Inflyttning påbörjades januari 2011 och avslutades vid årsskiftet 2011/2012.

Ekonomi

Den totala produktionskostnaden bedömdes till ca 840 mnkr exklusive grundläggningsbidrag, indexuppräknning och lokalanpassning, vilket motsvarar ca 32 690 kr/m² uthyrningsbar area,. Denna budget beslutades av bolagets styrelse, koncernstyrelsen och kommunfullmäktige.

Slutkostnadsprognosen inklusive index och en bedömd moms-återbetalning uppgår till 840 mnkr. Inkluderas även bedöms slutkostnadsprognos för lokalanpassningar, som inte var inkluderade i styrelsebeslutet, blir den totala slutkostnaden 882 mnkr, varav 42 mnkr är

lokalanpassningar. Momsrestitutionen är dock i dagsläget något osäker då man från skattemyndigheten ändrat principer för beräkningsunderlag. Samtliga kostnadsförändringar ryms inom budget.

Miljö

Fastighetens energiförbrukning har ännu inte kunnat utvärderas då den ännu inte varit i bruk en hel vintersäsong. En projektanpassad miljöplan har utarbetats för genomförandet av projektet.

Uthyrning

Samtliga lägenheter är uthyrda till en hyresnivå om 1 900 kr/kvm/år (2011) för normaltrea om 77 kvm. Detta är 175 kr/kvm/år högre än bedömd nivå i 2008 års kalkyl.

Stadsdelsnämnden hyr lägenheter/lokaler där bostadshyra utgår, men AB Familjebostäder erhåller också en engångsersättning för lokalanpassningen. Av övriga lokaler har 1 414 kvm hyrts ut i sex kontrakt. Det återstår 92 kvm eller 89 kvm att hyra ut. Den större ytan kan bli aktuell om lokalen delas på två enheter. Intressenter finns för dessa ytor. Hyresnivåerna ligger i samtliga fall över de budgeterade.

Risker

Fastigheten är färdigställd och bedömningen är att riskerna avseende teknik, ekonomi och tidplan är hanterade och projektet kommer att färdigställas inom budget.

Kostnadskraven från entreprenören är reglerade och de återstående ryms inom fastställd budget.

Erfarenheter

Familjebostäder noterar vikten av att en noggrann riskanalys genomförs i ett tidigt skede.

Projekt av denna storleksordning, med inflytt under en koncentrerad period ställer stora krav på både bygg- och förvaltningsorganisation.

Erfarenheten är också att höga hus kräver längre tid för intrimning av de tekniska installationerna.

Bolagets bedömning är att de extra resurser som satts av för kalkylering och uppföljning av budget i projektet har bidragit till att projektet, trots sin storlek och speciella förutsättningar, genomförts inom budget- och med en tidigare inflyttning än planerat.

PwC:s kommentarer

Konsulterna konstaterar, i sin granskning, att projektet i betydande del har färdigställts sex månader tidigare än ursprungligen planerat enligt genomförandebeslutet samt att slutkostnaden för byggentreprenaden är 5,6 mnkr eller 0,6 % lägre än budget.

Investeringsresultatet (avkastningsvärde - produktionskostnad) är högre än vad som antogs vid genomförandebeslutet, genom bl.a. högre hyror och lägre direktavkastning, jämfört med antaganden i kalkylen.

Konsulterna anser att slutredovisning till styrelsen inte fullt ut redovisar hur projektet levererat i jämförelse med antagande och mål i genomförandebeslutet. Bolagets slutredovisningar i

kommande projekt bör omfatta separata lönsamhetsbedömningar för väsentliga delar som inte ingår i budgeten, såsom i detta fall lokalanpassningen.

PwC föreslår att en genomgripande och strukturerad slutredovisning av erfarenheter från projektet bör genomföras för att säkerställa kunskapsöverföring inför kommande projekt innan projektet helt stängs av bolaget.

Koncernledningens synpunkter

Kvarteret Lusten och Vålgången utgör ett exempel på ett projekt som, trots komplicerade tekniska förhållanden avseende grundläggning och den höga höjden på delar av bebyggelsen, genomförts inom beslutad projektbudget och under kortare genomförandetid än planerat.

Projektet har gett ett stort tillskott av hyresrätter i ett mycket attraktivt läge i innerstaden. Detta är värdefullt för såväl stadens invånare som AB Familjebostäder, eftersom det ger en ökad variation i bolagets fastighetsbestånd. Projektet kan ska flyttkedjor där hyresgäster i andra delar av staden flyttar till projektet och andra lägenheter i bostadsbolagets fastighetsbestånd lägenheter i bolagets bestånd tillgängliggörs för nya hyresgäster.

Koncernledningen ser mycket positivt på hur AB Familjebostäders projektledning samt anlitad entreprenör har hanterat riskerna i projektet; väl inom budgetramen och snabbare är ursprunglig projektplan.

När projektet nu övergått i förvaltning måste bolaget noggrant följa upp driftsdata, så att de verkliga drifts- och underhållskostnaderna ligger i nivå med de kalkylerade och projekterade.

AB Familjebostäder bör också nogsamt följa upp utfallet av lokalanpassningsprojektet så att den långsiktiga avkastningen även säkerställs för dessa ytor. Lokalanpassningen utgör ett projekt under 50 mnkr, varför det inte behöver redovisas till koncernledningen, men bör naturligtvis följas upp internt inom bolaget.

Koncernledningen delar PwC:s uppfattning att strukturen för slutredovisning till styrelsen kan bli tydligare inför kommande projekt. Ett av syftena med att göra en slutredovisning är att utvärdera projektet utifrån planer och beslut, men även att analysera och redovisa erfarenheter, både positiva och negativa. Erfarenheter och lärdomar från projektet kan vara värdefulla för kommande projekt, både inom det egna bolaget, men även inom kommunkoncernen.

Koncernledningen uppmanar därför AB Familjebostäder att ta initiativ till en muntlig slutredovisning med erfarenhets- och kunskapsöverföring, där även representanter från koncernens övriga fastighetsbolag inbjuds att delta.

Bilagor

1. Kv. Lusten och Vålgången, lägesrapport i Familjebostäders styrelse 2012-11-06
2. Uppföljning av kv. Lusten och Vålgången 2013-01-08 PwC (*SEKRETESS*)