



Handläggare
Ingvar Andréasson

Tel 08-737 20 91

Styrelseärende
2012-11-06
Ärende nr 10
Dnr 2012/1899-3

Slutredovisning kv. Lusten 1 och Vägången 1

Förslag till beslut

Styrelsen för Familjebostäder föreslås godkänna slutredovisning, samt

överlämna slutredovisningen i enlighet med koncernstyrelsens beslut till Stockholms Stadshus AB och koncernstyrelsen.


Magdalena Bosson
VD


Ingvar Andréasson
Teknisk chef

Sammanfattning

Styrelsen beslutade 2008-11-18 att uppdra åt Vd att upphandla Värmdö Bygg AB som totalentreprenör för byggandet av kv Lusten 1 och Vägången 1 på Kungsholmen. Totalt innehåller kvarteren 330 lägenheter och nio lokaler om 25 693 m² (HYA). Byggstart skedde i augusti 2009 och projektet färdigställdes enligt tidplan i december 2011. Projektet var budgeterat till 840 Mkr exkl index och lokalanpassning och motsvarande slutkostnad uppgår även till 840 Mkr.

Bakgrund

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

Projektet består i princip av tre byggnader. Den mer spektakulära byggnaden är den 24 våningar höga Lindhagensskrapan, som är ritad av Rosenbergs Arkitekter. Vidare finns två byggnader med slutna kvarter och innergård. Dessa båda kvarter är 6-8 våningar höga och ritade av ÅWL.

Ärendet

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

Den nya bebyggelsen innehåller totalt 330 lägenheter och nio lokaler om 25 693 m² (HYA). Inflyttningen i bostäderna 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 var färdigställda i båda kvarteren.

Mot bakgrund av de speciellt komplicerade förutsättningarna och den stora investeringen beslöts att projektet fortlöpande halvårsvis skulle lägesredovisas för bolagets styrelse och koncernledningen. Detta är den åttonde rapporten och utgör slutredovisning av projektet.

Ekonomi

Projektet är det största Familjebostäder genomfört de senaste tjugo åren och av stor ekonomisk vikt för bolaget. Budgetarbetet föregicks av en noggrann riskanalys för att minimera osäkerheterna och den beslutade budgeten om 840 Mkr har, som framgår nedan, hållits.

STYRELSEBESLUT

Budget redovisad till styrelsen 2008-11-18 exkl. index och lokalanpassning 840,0 Mkr

BOKFÖRT

1. Bokfört 2012-04-06 inkl. index och lokalanpassning 894,6 Mkr

KOSTNADSFÖRÄNDRINGAR

Total kostnadsförändring exkl. lokalanpassning

Kostnadsförändring entreprenad 34,4 Mkr

Kostnadsförändring Byggherrekostnad 2,2 Mkr

Kostnadsförändring moms 9,0 Mkr

Samtliga kostnadsförändringar ryms inom reserverade medel i budget.

SLUTPROGNOS

Slutkostnadsprognos exkl. index och lokalanpassning 840,0 Mkr

(att jämföra med styrelsebeslut)

Bedömd indexkostnad, inkl. moms 30,2 Mkr

Slutkostnadsprognos inkl index 870,2 Mkr

Bedömd momsrestitution -28,5 Mkr

Nettoslutkostnadsprognos inkl index 841,7 Mkr

Kostnadsförändring lokalanpassning, utöver budget

Nedlagd kostnad lokalanpassning, inkl. moms 32,5 Mkr

2. Bedömd kvarstående kostnad lokalanpassning, inkl. moms 9,5 Mkr

Total lokalanpassningskostnad inkl. moms 42,0 Mkr

3. Ej utnyttjad budgetreserv för slutkostnadsuppgörelse 6,4 Mkr

4. Bedömd momsrestitution -28,5 Mkr

Slutkostnad inkl. index och lokalanpassning 882 Mkr

efter momsavdrag (prognos netto) = 1+2+3-4

Beträffande momsrestitution 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. Momsrestitutionen har tidigare bedömts uppgå till 28,5 Mkr. Beräkningar enligt de nya reglerna indikerar att momsrestitutionen inte kommer att bli lägre än budgeterat, utan kan komma att uppgå till ca 34 mkr. Eftersom det fortfarande finns viss osäkerhet i dessa beräkningar har den lägre nivån redovisats ovan.

Tider

Entreprenaden för de båda kvarteren är slutförd med undantag för vissa lokaler och samtliga lägenheter är inflyttade. Entreprenaden är slutbesiktigad och godkänd 2011-12-14 och överlämnad till AB Familjebostäder med undantag för de lokaler som ännu ej är klara. Samtliga lokaler bedöms kunna färdigställas under första halvåret 2013. Projektet har hållit kontrakterad tidplan.

Produktion

Välgången 1 är klar förutom anpassning av lokaler i gatuplan. Slutintyg har erhållits. Två lokaler är kontrakterade och uthyrda. Den kvarstående lokalen som nu är etablering kan komma att delas upp i två lokaler för att öka valmöjligheten vid uthyrning. Utredning pågår avseende bortagande av trappa mellan de båda planen och att bjälklaget gjuts igen. Lokalen kan då hyras ut som en lokal alt två små lokaler.

Lusten 1 (hög/lågdal) är klar förutom anpassning av lokaler i gatuplan. Slutintyg har erhållits. Fyra lokaler är kontrakterade. Tre lokaler är inflyttade och klara. Lokalen för Café Bono AB har förändrats i sin utformning för att tillmötesgå hyresgästen och höja kvalitén på lokalen över tid. Bygglovsritningar är inlämnade 2012-10-09 till Stadsbyggnadskontoret. Byggstart är planerat i årsskiftet 2012/13. Inflyttning under första kvartalet 2013.

Kvalitet

För att säkerställa att felanmälningar tas om hand och åtgärdas snabbt och effektivt har en särskild kvalitetsgrupp bildats inom bolaget. Gruppen har arbetat direkt mot entreprenören och de fel som uppdagats vid besiktning och efter inflyttning har åtgärdats.

Miljö/Energi

Utöver gällande lagstiftning har Familjebostäders interna miljökrav utgjort grunden för projektets miljöarbete och en projektanpassad miljöplan har utarbetats för projektet. Slutrapporter finns framme som redovisar materialanvändning och avfallshantering samt dokumentation av avvikelser för både kv. Välgången 1 och kv. Lusten 1. Eftersom fastigheterna ännu inte har varit i bruk en hel eldningsssäsong, kan vi först nästa vår kan verifiera överensstämmelse med beräknad energianvändning.

Uthyrning/hyror

Samtliga lägenheter är uthyrda. Hyrorna är 1900 kr/m² (2012 års nivå) för normaltrea på 77 m². Detta ska jämföras med den hyra på 1725 kr/m² (2008 års nivå) som ligger till grund för styrelsebeslutet. Skillnaden i beräknad och fasställd hyresnivå skall ses mot bakgrund av ny lagstiftning om affärsmässighet för kommunala bostadsbolag,

Lokaler

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

Samtliga kommersiella lokaler utom en är nu uthyrda. Hyresnivåerna ligger i samtliga fall över budgeterat. En detaljerad redovisning framgår av bilaga 1.

Riskbedömning

Teknik

Eftersom fastigheten i huvudsak är färdigställd, slutbesiktigad och överlämnad till AB Familjebostäder är vår bedömning att det inte längre föreligger några tekniska risker i projektet.

Ekonomi

I huvudsak är de ekonomiska frågorna reglerade med Värmdö Bygg AB. Kvarstående ekonomiska frågor hänger ihop med kvarstående anpassningar av pågående lokaler. De totala och godkända kostnadskraven från entreprenören för tillkommande kostnader uppgår i till 34,4 Mkr att jämföra med reserverade medel 41,2 Mkr. Bedömningen är att samtliga kostnadskrav exklusive index och hyresgäst Anpassningar av lokaler rymmas inom fastställd budget.

Hyrorna 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/m² i 2008 års hyra (för normal 3:a på 77 m²). Överenskommelsen med hyresgästföreningen innebär att hyran har satts till 1900 kr/m² i 2012 års hyra för normaltrea. Ingen hyreshöjning skedde från 2011 till 2012.

Beträffande lokaler så har sex lokal hyrts ut, tillsammans ca 1414 m². Kvar att hyra ut är ca 92 m² vid två lokaler alt 89 m² vid en lokal. Intressenter finns för den kvarvarande lokalen i Vålgången och genomgång av intressenter pågår och beroende på typ av verksamhet fattas beslut om lokalen skall hyras ut som en lokal alternativt som två lokaler. Lokalen används tills vidare som etablering av Värmdö Bygg.

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 hamna inom budget.

Erfarenheter

För att minimera riskerna för att tekniska eller marknadsmässiga risker ska få negativa konsekvenser för projektekonomi eller tidplan är det väsentligt att en noggrann riskanalys görs i ett tidigt skede. Detta gäller speciellt för som bolaget har begränsad erfarenhet av att genomföra.

Projekt av den här storleksordningen med omfattande inflyttning koncentrerad till en kort tid ställer stora krav på såväl bygg- som förvaltningsorganisation. Det bör övervägas att skapa en särskild projektgrupp som tar emot förvaltningen av denna typ av projekt med koncentrerad inflyttning.

Höga hus innebär särskilda krav på tekniska installationer för bland annat brand och ventilation. Oftast krävs mer tid än normalt för intrimning av de tekniska funktionerna vilket bör läggas in i projekttidplanen inför byggstarten.

Inom projektet har extra resurser satts av för kalkylering och uppföljning av budget. Detta har bidragit till att projektet har kunnat genomföras inom ramen för budget och tidplan.