



Handläggare
Katarina Dahlgren
Tel 08-737 22 46

Styrelseärende
2014-05-27
Ärende nr 20
Dnr 2014/0533-3.2.4
2014-05-07

Slutredovisning av upprustning projekt kv. Roslagsbanan 5, Valhallavägen 55, Norra Djurgården

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande.

Slutredovisningen av upprustningsprojektet kv. Roslagsbanan 5, på Norra Djurgården godkänns.

Magdalena Bosson
VD

Håkan Siggelin
Chef Projektutvecklingsavdelningen

Sammanfattning

Familjebostäders Företagsledning beslutade 2010-05-10 om upprustning av 29 lägenheter samt nyskapande av två lägenheter i kv Roslagsbanan 5 på Norra Djurgården, vilket var inkluderat i bolagets ombyggnadsplan som fastställts av styrelsen.

På grund av omfattande tillägsarbeten har projektet blivit färdigställt senare än planerat och budgeten utökats. Entreprenaden påbörjades efter sommaren 2011 och planerades vara klar i januari 2013, men projektet färdigställdes först i april 2013. Den mobila sopsugen stod färdig i januari 2014. Projektets budget har med anledning av dessa tillägsarbeten utökats från 41,8 Mkr till 60 Mkr. Projektets slutkostnad summerar efter momsavdrag till 60,5 Mkr. Ombyggnaden av kv Roslagsbanan har bedömts så omfattande att fastighetens standard kan likställas med nyproduktionsstandard. Två nya lägenheter har även tillskapats på vinden. Normhyran har därmed även ökat från initialt föreslagna 1 250 kr/m² till 1 300

kr/m² för befintliga lägenheter och de nya lägenheterna får en normhyra motsvarande 1 615 kr/m².

Bakgrund

Kv Roslagsbanan var i stort behov av omfattande underhåll med återkommande stamstopp och fuktskador. Vidare fanns stora brister i fastighetens ventilation. Fastigheten var inplanerad i bolagets ombyggnadsplan och beslut om ombyggnaden med redovisad projektbudget togs i bolagets Företagsledning 2010-05-10. Projektet är nu genomfört, vilket gör att en slutredovisning sammanställts.

Ärendet

Fastigheten Kv. Roslagsbanan 5 med adress Valhallavägen 55 är tillsammans med övriga byggnader i kvarteret, grönmärkad enligt Stockholms stadsmuseums kulturhistoriska klassificering. Markeringen innebär att den utgör en fastighet med bebyggelse som är särskilt värdefull utifrån historisk, kulturhistorisk, miljömässig och/eller konstnärlig synpunkt.

Åtgärderna kan sammanfattas till att alla installationer bytts ut och uppgraderats, såsom vatten, avlopp, el och ventilation. Utöver detta har badrummen renoverats med nya ytskikt och nytt porslin. Samtliga vitvaror har bytts ut i kök och lägenheterna har tapetserats och målats om. Fasad och tak har renoverats och en ny sophantering har installerats för att uppnå moderna krav på arbetsmiljö. Trapphus har målats om och hiss har renoverats. Två nya lägenheter har tillskapats på vinden.

Ombyggnationens omfattning

Programförslaget för fastigheten som arbetades fram var en kombination av energisatsning, såsom ny ventilation med värmeåtervinning, samt uppgradering av fastighetens standard. Det avsåg åtgärder för:

- ökad trygghet
- tillgänglighet
- kvalitet

Åtgärder i form av nya säkerhetsdörrar till lägenhet, uppgradering av skalskydd med elektroniskt passersystem, uppgradering av badrum, Utöver ovan har bolaget rustat upp tre lokaler.

I huvudsak har alla installationer såsom vatten, avlopp, el och ventilation bytts ut och uppgraderas till modern standard. Övrigt har badrummen renoverats med nya ytskikt och nytt porslin. Samtliga vitvaror har bytts ut i kök. Övrigt har lägenheterna tapetserats och målats om. Fasad och tak har renoverats och en ny sophantering har installerats för att uppnå moderna krav på arbetsmiljö. Trapphus har målats om och hiss har renoverats. Två nya lägenheter har tillskapats på vinden.

Tillkommande arbeten

- Tillkommande lokalombyggnad

- Ljud- och energifönster
- Lastficka för sopsug
- Uppgradering till brandsäkert hem.

Som ett resultat av ovan blev projektet färdigt först under april 2013, med undantag för den mobila sopsugen som stod färdig i januari 2014. Under tiden för sopsugens färdigställande har provisorisk sophantering iordningsställts i en lokal i källarvåningen. I samband med sopsugens färdigställande har det provisoriska soprummet och anläggningen rivits.

Uppföljningen av energimålet pågår för att säkerställa att bolaget uppnår satta mål om en energiförbättring om 10% eller mer.

Ekonomi

Projektet upphandlades med Viktor Hansson AB som totalentreprenör till en beräknad produktionskostnad om ca 46,6 Mkr (motsvarande 25 900 kr/m² hyresbärande area (HYA)). Projektets slutkostnad efter momsavdrag uppgår till 60,6 Mkr vilket motsvarar ca 33 300 kr/m² hyresbärande area (HYA).

Lönsamhetskalkylen baserades på att 2010 års normhyra om 705 kr/m² höjdes till 1 250 kr/m² vilket, med ett avkastningskrav på 3,75 % gav en förväntad resultatbelastning om ca 21 Mkr. Projektets slutkostnad före momsavdrag uppgår till 62,2 Mkr vilket motsvarar ca 34 300 kr/m² hyresbärande area (HYA). Projektets slutkostnad efter momsavdrag uppgår till 60,6 Mkr vilket motsvarar ca 33 300 kr/m² hyresbärande area (HYA). Medelhyran för bostäderna uppgår idag till 1 584 kr/m². Denna baseras på en normhyra på 1 615 kr/m² för nybyggda vindslägenheter respektive 1 300 kr/m² för resterande lägenheter enligt förhandlingsöverenskommelsen med Hgf 2011-02-24.

De omfattande tilläggsarbetena har också medfört ökade kostnader för förlängningen av entreprenadtiden.

Hyresgästerna

Inför ombyggnaden har stormöte och samråd hållits med samtliga hyresgäster i fastigheten, enligt förhandlingsordningen med Hyresgästföreningen. Samtliga hyresgäster har varit evakuerade under hela ombyggnaden och samtliga återflyttande hyresgäster har lämnat sitt medgivande för ombyggnaden. Erbjudande om permanent omflyttning har skett till samtliga hyresgäster och inför ombyggnaden var det endast 5 återflyttande hyresgäster som erbjöds tillfällig evakuering under ombyggnaden. Återflyttande till den ombyggda fastigheten för befintliga hyresgäster skedde under perioden 1-5 mars 2013 och för nya hyresgäster skedde inflyttningen den 16 mars. Vid tillfället var nya hyran förhandlad och klar och samtliga lägenheter var uthyrda.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Projektutvecklingsavdelningen tillsammans med Fastighetsavdelningen.

Bolagets analys och bedömning

Fastigheten Roslagsbanan 5 är nu ombyggd med en standard som kan likställas med nyproduktionsstandard. En 2 års besiktning har genomförts och arbete med att avhjälpa garantifel är i slutskedet. Samtliga kostnader för ombyggnaden är nu kända varför en slutredovisning av projektet är aktuellt. Utökningen av budget beslutades innan de nya investeringsreglerna var fastställda.

Projektets lönsamhet framgår av bifogad bilaga och visar att Lönsamhetskalkylen baserades på att 2011 års normhyra om 793 kr/m² höjdes till 1 380 kr/m² vilket, med ett avkastningskrav på 3,4 % gav en förväntad resultatbelastning om ca 17,65 Mkr.

Bilagor

Bilbilaga