



Handläggare  
Katarina Dahlgren  
Tel 08-737 22 46

Styrelseärende  
2014-08-26  
Ärende nr 12  
Dnr 2013/1831-3.2.4  
Sid 1(2)

## Kvarnspelet 4, Rinkeby Ombyggnad/anpassning av lokal

### Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande

1. Redovisningen av projektet Kv. Kvarnspelet 4 godkänns
2. Uppdra åt VD att godkänna projektets genomförande till en reviderad kostnad motsvarande 76,5 Mkr.
3. Förklarar ärendet omedelbart justerat.

Hans Pettersson  
Tf VD

Håkan Siggelin  
Chef Projektutvecklingsavdelningen

### Sammanfattning

Kommunfullmäktige beslutade i januari 2013 om inriktning för effektivisering av stadens administrativa lokaler. Beslutet innebar en tydlig viljeriktning att flytta centralt belägna förvaltningar och bolag till ytterstaden. Familjebostäder och Kulturförvaltningen har sedan våren 2013 arbetat med ett gemensamt förslag om etablering av Kulturförvaltningen i fastigheten kv. Kvarnspelet 4 i Rinkeby. Kulturnämnden fattade i september 2013 inriktningsbeslut om flytt till Rinkeby.

Styrelsen för Familjebostäder har tidigare godkänt avtalstecknandet daterat 2013-11-07 för ombyggnaden av fastigheten Kvarnspelet 4 till en kostnad av 70,2 Mkr. Fastigheten byggs om för att inrymma 150 moderna arbetsplatser i öppen planlösning. Kontrakt är tecknat med entreprenör som bedömdes lämna det mest förmånligaste anbudet för Familjebostäder, inom ramen för tidigare beslutad projektbudget. I beslutad projektbudget har möbler och övrig lös inredning för Kulturförvaltningen och Familjebostäder medräknats till en kostnad om 2,5 Mkr ex mervärdesskatt. Efter inkomna anbud från inredningsentreprenörer måste en budgetutökning ske med 5 Mkr ex mervärdesskatt vilket motsvarar en ökning om 8,9% av den totala projektbudgeten, detta pga. utökad omfattning av möbler, inredning, AV-utrustning mm. Den utökade omfattningen av ovan inredning/utrustning har förhandlats till ett ombyggnadstilägg som kommer att betalas av på fem år. Att lös inredning/utrustning ingår i ett hyresgästavtal är inte ett vanligt förfarande, men i förhandlingar med Kulturförvaltningen har detta uppkommit som ett önskemål, varmed Familjebostäder tillgodosett detta.

Ny reviderad produktionskostnad med ovan utökning för fastighetens ombyggnad bedöms till 76,5 Mkr. (ca 20,200 kr/m<sup>2</sup> HYA) exklusive momsrestitution för lokalerna.

Ombyggnaden pågår och fastigheten är inflyttningsfärdig under september 2014 för Kulturförvaltningen och Familjebostäder.

### **Bakgrund**

Fastigheten Kvarnspelet 4 i Rinkeby är en centralt belägen fastighet som med sin gavel vetter mot Rinkebystråket. Fastigheten byggdes 1970 ursprungligen som bostadsfastighet och genomgick 1995 en större ombyggnad som konverterade hyresrätter till kontor.

Genom åren har fastigheten inrymt myndigheter bl. a Försäkringskassan och Polisen samt organisationer och samfund som Svenska Kyrkan. Innan ombyggnad var vakansgraden ca 60% men med etablering av Kulturförvaltningen och Familjebostäder återstår en vakans om 16%. Detta då Polisen valt att inte återflytta pga. egen organisationsförändring, med önskemål om större lokaler.

För att samutnyttja lokaler och administrativa funktioner kommer Familjebostäders kontor i Rinkeby och Kulturförvaltningen samlokaliseras i kv. Kvarnspelet 4. Familjebostäder lämnar därmed kontorsdelen av fastigheten på Degerbygränd som planeras bli restaurang och utbildningslokaler. Ärendet rörande Degerbygränd föreläggs dock styrelsen i senare skede.

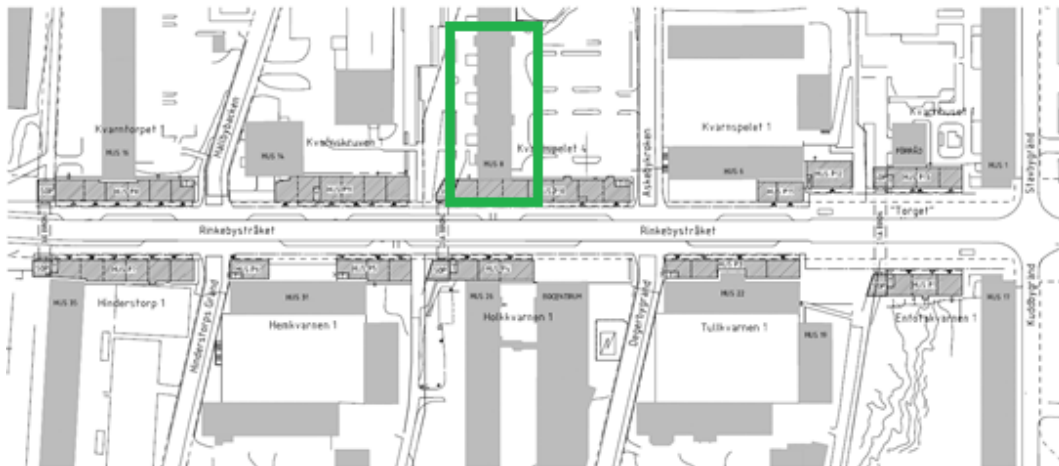
För att kunna tillhandahålla moderna arbetsplatser krävs en omfattande ombyggnad som genomgång av ventilation, kyla och hissar, samt nya ytskikt. En entré kommer att byggas om med tillhörande hiss och trappor för att bli mer annonserande och inbjudande samt klara tillgänglighetskraven.



Fasad Kv. Kvarnspelet 4



Situationsplan Kv. Kvarnspelet 4



Situationsplan över Rinkebystråket.

## Ärendet

Styrelsen för Familjebostäder har tidigare godkänt avtalstecknandet daterat 2013-11-07 för ombyggnaden av fastigheten Kvarnspelet 4 till en kostnad av 70,2 Mkr. Fastigheten byggs om för att inrymma 150 moderna arbetsplatser i öppen planlösning. Kontrakt är tecknat med entreprenör som bedömdes lämna det mest förmånligaste anbudet för Familjebostäder, inom ramen för tidigare beslutad projektbudget.

Ombyggnaden påbörjades 2014-02-24, och blir färdig för inflyttning 2014-09-01 för Kulturförvaltningen och Familjebostäder.

Under ombyggnaden har den slutliga omfattningen av möbler, inredning, AV-utrustning mm fastställts vilket innebär för projektets genomförande att en budgetutökning måste ske.

## Ekonomi

I beslutad projektbudget har möbler och övrig lös inredning medräknats till en kostnad om 2,5 Mkr ex mervärdesskatt. Efter detaljplanering och ytterligare kravspecifikationer från hyresgästerna avseende utökad omfattning av möbler, inredning i konferensrum och gemensamma utrymmen samt AV-utrustning har det framkommit att befintlig ram inte är tillräcklig. Efter inkomna anbud från inredningsentreprenör ger det en budgetutökning om 5 Mkr ex mervärdesskatt, vilket motsvarar en budgetökning om 8,9 % av total projektbudget.

Den föreslagna normhyran i 2014 års nivå uppgår till efter ombyggnad, ca 1700 kr/kvm.

## Bolagets analys

Ombyggnaden av fastigheten möjliggör etablering av en stor förvaltning till området, vilket även kommer att tillföra området arbetsplatser, och dessutom ge Rinkebystråket underlag för ökad handel. Fastigheten kommer efter ombyggnaden

att ha en vakansgrad på 16%, samt vara tillgänglig och uppfylla kraven i handisam.

Som en del av projektet identifieras eventuella risker som kan komma att påverka ombyggnaden och ekonomin för projektet. En sådan risk är oklarheter kring tidigare insatser i fastigheten, samt fastighetens verkliga skick.

Transportsituationen och logistiken kommer att påverkas av det pågående projektet Rinkebystråket och måste därmed samordnas. Den korta byggtiden kräver att projektet måste planeras noggrant med ev. skiftarbeten och forceringar för att klara inflyttningstiden. Projektet arbetar med samtliga dessa risker för att hantera och eliminera dem.