



HANDLÄGGARE

Martin Landerby  
Tfn 08-737 23 89  
martin.landerby@familjebostader.com

## Reviderat genomförandebeslut för nyproduktion Rinkebystråket projekt 6670

### Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande:

1. Att fastställa reviderad investeringsbudget för projektet uppgående till 224 miljoner kronor

Hans Pettersson  
tf VD

Håkan Siggelin  
Chef Projektutvecklingsavdelningen

Lars Björk  
Fastighetschef

### Sammanfattning

Utvecklingen av Rinkebystråket i Rinkeby är del i bolagets uppdrag att bidra till stadsdelens utveckling. Den nya stadsmiljön med utbud av handel och mötesplatser adderar till områdets värden och attraktivitet. Tillskottet av kommersiella lokaler i området skapar möjligheter för nya aktörer och verksamheter som tillsammans med det lokala näringslivet kan bidra till starkare tillväxt och ge möjligheter för talanger att utvecklas.

Då kostnader tillkommit dels för projektering, dels för höjd grundstandard av lokaler samt för tillkommande entreprenadkostnader (ÄTA-kostnader) föreläggs styrelsen ett reviderat genomförandebeslut med en kostnadsutökning från 192 till 224 miljoner. Projekteringskostnaderna uppkommer till följd av en oklarhet om kostnadsfördelning mellan bolaget och Exploateringskontoret som nu fastslagits skall tas bolaget.

Grundstandarden för lokalerna höjs för att tillskapa en produkt som möter såväl betalningsvilja som en väl avvägd marknadsmässig hyra för nyproducerade lokalytor i området. Med detta skapas förutsättning för kontraktering med hyresgäster som dels bidrar till handelsplatsens mix och utbud, dels har den stabilitet i såväl ekonomi som affärsidé som krävs för långsiktighet.

ÄTA-kostnaderna har ökat mot bakgrund av den komplexitet det innebär att bygga ny stadsmiljö med nya huskroppar i en redan befintlig gatumiljö. Markarbeten såsom schaktning och ledningsdragning har krävt mer resurser och tid än vad som antagits. Bolaget bedömer dock att mot bakgrund av de byggskeenden som kvarstår ger förelagt reviderat genomförandebeslut en korrekt beräkning av total kostnadsram.

Fastighetsutvecklingen på Rinkebystråket förenas med lagens krav på affärsmässighet hos de allmännyttiga bostadsbolagen genom att investeringen ligger inom ramen för det övervärde som finns i befintliga fastigheter vilket även medför att nedskrivningsbehov inte uppkommer. Med detta nyttjas övervärdet i det allmännyttiga fastighetsinnehavet i syfte att genomföra en stadsutveckling i linje med ägardirektiv.

Byggnation och uthyrningsarbete pågår med ett planerat färdigställande till hösten 2015. I nuläget är 18 kontrakt tecknade vilket motsvarar 62 procent av handelsplatsens totala lokalytor. Diskussioner pågår med flertalet intresserade parter och nya intresseförfrågningar inkommer löpande varför bolaget bedömer att full uthyrning är ett rimligt mål att nå före sommaren 2015.

## **Bakgrund**

Utvecklingen av Rinkebystråket i Rinkeby är del i bolagets uppdrag att bidra till stadsdelens utveckling. Projektet innebär att hela Rinkebystråket får en ny skepnad. Den tidigare trafikseparerade gatan utan sidolöpande trottoarer i gatunivå omformas till en levande stadsmiljö med handel och service och med breda trottoarer för att även ge plats för träd och uteserveringar. Ett nyanlagt torg och mindre parker blir platser för möten och vila. Byggstart skedde september 2013 och färdigställandet är planerat till hösten 2015 med successiva handelsstarter från försommaren nästa år.

Under 2014 har kostnader tillkommit dels för projektering, dels för höjd grundstandard av lokaler samt för tillkommande entreprenadkostnader (ÄTA-arbeten). Ärendet redogör för dessa förhållanden samt för den fastighetsekonomiska konstruktion som ligger till grund för investeringens affärsmässighet.

Rinkebystråket är ett bidrag till utvecklingen av Järva där bolaget i samarbete med staden och ett stort antal andra aktörer genomför en bred och långsiktig satsning med fokus både på "hårda" och "mjuka" frågor. Rinkebystråket bidrar till att lyfta Järva som tillväxtmotor och kulturell mötesplats. Satsningen möter Rinkebys utmaningar genom att utgå från dess förutsättningar; de boendes anknytning till området, lokala entreprenörers unika affärsidéer och engagemang för områdets framtid, de goda kommunikationerna, läget i regionen, samt en växande befolkning med erfarenheter från snart sagt hela världen.

## Ärendet

### KOSTNADSÖKNINGAR

Bolaget redogjorde i tertialrapport 1 (styrelsebeslut 2014-05-27) för en projektkostnad omfattande 192 miljoner, en ökning från 173 miljoner (styrelsebeslut 2013-08-27). Kostnadsökningen från augusti härrörde från ökade kostnader för markarbeten, ökade kostnader mot bakgrund av den komplexitet som föreligger vid nyanläggning i befintlig gatu- och kvartersmark (t ex ledningsdragning och markförstärkning), tillkommande fickparker samt tillkommande invändiga jalousier i lokalerna.

Sedan tertialrapport 1 konstaterar bolaget ytterligare tillkommande kostnadsökningar;

- *Projekteringskostnader, 6 miljoner.* Mellan bolaget och Exploateringskontoret föreligger dels exploateringsavtal (daterat 2012-05-28), dels ett tilläggsavtal (daterat 2013-09-04) som reglerar att gatukostnader för allmän mark ska bäras av Exploateringskontoret. Sedan tilläggsavtal tecknats har bolaget fört en diskussion med Exploateringskontoret om en kostnadspost för projektering uppgående till 6 miljoner. Dessa 6 miljoner fanns inte upptagna i tertialrapporten då det ännu inte var fastslaget vilken part kostnaderna skulle tillfalla.
- *Höjd grundstandard lokaler, 19 miljoner.* För att tillskapa en produkt som möter såväl betalningsvilja som en väl avvägd marknadsmässig hyra för nyproducerade lokalytor i området har bolaget höjt den grundstandard<sup>1</sup> som ingår i hyran. Med detta skapas de bästa förutsättningarna för att kontraktera hyresgäster som dels bidrar till handelsplatsens mix och utbud, dels har den stabilitet i såväl ekonomi som affärsidé som krävs för långsiktighet.
- *ÄTA-kostnader, 7 miljoner.* Bolaget kalkylerar alla projekt för ÄTA-kostnader uppgående till 8-10 procent av totalinvesteringen. Mot bakgrund av den komplexitet som föreligger vid nyanläggning i befintlig gatumiljö kan dock konstateras att en uppräknings av ÄTA-kostnader måste göras i detta specifika projekt.

### EKONOMI

Fastighetsutvecklingen längs med Rinkebystråket innefattar två delar. Dels byggnation av allmän platsmark samt några delar inom kvartersmark som bekostas och genomförs av Exploateringskontoret. Dels uppförande av butikspaviljonger och anläggande av ny stadsmiljö inom Familjebostäders tomträtter vilket bekostas och genomförs av bolaget.

---

<sup>1</sup> Grundstandard ingår i hyran. Hyresgästpassningar läggs som hyrestillägg.

Familjebostäders del av byggnationen sker rent fastighetsekonomiskt och juridiskt som en tillbyggnad av bolagets nio fastigheter längs med Rinkebystråket. Investeringen om 224 miljoner fördelas över berörd fastighet och tillbyggnaderna av fastigheterna ryms värdemässigt inom aktuellt marknadsvärde för fastigheterna längs Rinkebystråket.

Avkastningsvärdet för de tillbyggda kommersiella ytorna är enligt en intern värdering med marknadsmässiga antaganden om direktavkastningskrav och avtalade hyresnivåer, 120 miljoner. Således ett underskott i det korta perspektivet på 104 miljoner.

Med traditionell kalkylering kan det således på kort sikt föreligga svårigheter att förena investeringen med lagens krav på affärsmässighet hos de allmännyttiga bostadsbolagen vilket även angetts i stadsledningskontorets kommentarer till kommunfullmäktiges beslut (2013-04-08).

Syftet med investeringen är att höja attraktiviteten i hela området med stärkt service, handel och mötesplatser i en levande gatumiljö. På lång sikt kan därför Rinkebys attraktivitet öka och därmed direktavkastningskraven vid fastighetsvärdering sjunka. En försiktigt antagen sänkning från cirka 5,25 procent till cirka 5,10 procent motsvarar en värdeökning år 1 på ca 40-50 miljoner kronor på enbart bolagets fastigheter i Rinkeby.

Investeringen i Rinkebystråket möjliggörs av att den ligger inom ramen för det övervärde som finns i fastigheterna, se tabell nedan. Detta medför även att nedskrivningsbehov inte uppkommer på investeringen. Med detta nyttjas således övervärdet i bolagets fastighetsinnehav i syfte att genomföra en stadsutveckling i linje med bolagets ägardirektiv.

## Övervärden

Fastighet	Antal bostäder	Marknadsvärde 2013-12-31	Bokf värde 2014-10-31	Tillbyggnad	Nytt bokf värde	Övervärde
Kvarntorpet 1	105	88 498	48 371	30 500	78 871	9 627
Hinderstorp 1	101	102 360	70 932	29 500	100 432	1 928
Kvarnskraven 1	110	93 624	56 351	30 500	86 851	6 773
Hemkvarnen 1	175	183 671	108 870	25 000	133 870	49 801
Kvarnspelet 4	48	70 473	38 759	0	38 759	31 714
Holkkvarnen 1	109	141 946	50 027	25 000	75 027	66 919
Kvarnspelet 1 <sup>2</sup>	50	54 506	29 920	15 000	44 920	9 586
Tullkvarnen 1	167	178 638	95 165	30 500	125 665	52 973
Kvarnhuset 1	125	120 017	46 724	15 000	61 724	58 293
Enfotakvarnen 1	104	99 918	66 389	23 000	89 389	10 529
<b>Summa:</b>	<b>1094</b>	<b>1 133 651</b>	<b>611 508</b>	<b>224 000</b>	<b>835 508</b>	<b>298 143</b>

## UTHYRNINGSLÄGE

Uthyrningen av Rinkebystråket pågår sedan sommaren 2013 och i juni 2014 uppnåddes en tillfredsställande nivå för den första byggnadsetappen varför även den andra etappen avropades för byggnation.

Familjebostäder jobbar själva och med hjälp av upphandlade uthyrningskonsulter. I januari 2014 skrevs de första kontrakten och i nuläget är 18 kontrakt tecknade vilket motsvarar 62 procent av handelsplatsens totala lokalytor. Diskussioner pågår med flertalet intresserade parter och nya intresseförfrågningar inkommer löpande varför bolaget bedömer att full uthyrning är ett rimligt mål att nå före sommaren 2015. Uthyrningen sker efter en tydlig strategi och framtaget koncept. Varje hyresgäst granskas noga i syfte att säkerställa en bra mix för handelsplatsen samt en social och ekonomisk hållbarhet. Lokalhyran är marknadsmässig och satt mot bakgrund av läge, lokalernas utformning och standard samt de förutsättningar i övrigt i form av marknad och marknadsföring som finns för Rinkebystråket.

Rinkebystråket kommer att erbjuda handel och möjlighet till vardagliga ärenden med tyngdpunkt på matkultur, men även mode och service. Det blir ett blandat internationellt utbud av mat i form av mindre butiker, take-away, ett par caféer och ett par restauranger. Bolaget eftersträvar i uthyrningsarbetet en blandning av lokala och externa entreprenörer, etablerade varumärken och mindre aktörer.

---

<sup>2</sup> En fastighet, Kvarnspelet 4, har genomgått fastighetsutveckling för gemensamma kontorslokaler för bolaget och Kulturförvaltningen, och tål ingen ytterligare belastning efter ombyggnaden. Fördelningen sker därför på de 9 övriga fastigheterna.

## **OM PROJEKTET**

Utvecklingen av Rinkebystråket i Rinkeby är del i bolagets uppdrag att bidra till stadsdelens utveckling. Den tidigare trafikseparerade gatan omformas till en levande stadsmiljö med lokaler för handel och service. De gamla gångbroarna över gatan ersätts med nya, moderna. Längs med stråket anläggs även mindre fickparker och i Rinkebystråkets norra del anläggs ett helt nytt torg, Bytorget, som är namngivet efter förslag från rinkebyborna.

Byggstart skedde september 2013 och färdigställandet är planerat till hösten 2015 med successiva handelsstarter från försommaren nästa år. Målet är en långsiktigt hållbar stadsutveckling, såväl ekonomiskt som socialt.

Fastighetsutvecklingen innebär att bolaget uppför 12 stycken affärspaviljonger längs stråket med en sammantagen kommersiell lokalyta om ca 3 700 m<sup>2</sup> LOA. Tillskottet av kommersiella lokaler i området skapar möjligheter för nya aktörer och verksamheter i området som tillsammans med det lokala näringslivet kan bidra till starkare tillväxt och ge möjligheter för talanger att utvecklas.

Då de inledande gatuarbetena var klara i maj 2014 startade byggnationen av de paviljonger som kantar stråket. I nuläget är fyra av sammantaget tolv paviljongbyggnader resta och byggnation av såväl lokaler som gatan och publika platser pågår för fullt. Ett omfattande och nära samarbete mellan bolaget och Exploateringskontoret sker för att störningar av de kringboende ska minimeras, för att upprätthålla hög trafiksäkerhet samt en god kvalitet på trafikinformation på platsen.

## **TIDIGARE BESLUT I ÄRENDET**

2009-06-02 Uppgradering av Rinkebystråket

2011-04-12 Uppgradering av Rinkebystråket

2011-05-26 Rinkeby

2011-11-08 Upprustning av Rinkebystråket

2012-04-23 Överenskommelse mellan Stockholms stad och AB Familjebostäder om överlåtelse av fastigheterna Kvarnspelet 1, Kvarntorpet 1, Enfotakvarnen 1, Tullkvarnen 1, Hemkvarnen 1 och Hinderstorp 1 samt exploatering av Rinkebystråket (beslut i kommunfullmäktige)

2012-05-29 Upprustning av Rinkebystråket. Lägesrapport nr 1

2013-02-12 Rinkebystråket. Reviderat genomförandebeslut

2013-08-27 Upphandling av totalentreprenör för nybyggnad av Rinkebystråket

## **ÄRENDETS BEREDNING**

Ärendet har beretts av Projektutvecklingsavdelningen i samråd med Fastighetsavdelningen och VD Stab.

## **Bolagets analys och bedömning**

Fördelningen av markkostnader mellan FB och staden har behövt revideras över projektets gång. De markkalkyler som legat till grund har vid upphandlingen gett anbud med en annan fördelning av markarbeten mellan bolaget och Stockholms stad. Bolaget bedömer dock att då de mest kritiska byggskedena passerats ger förelagt reviderat genomförandebeslut en korrekt beräkning av total kostnadsram.

Genomförandet av Rinkebystråket har även innefattat kostnadsökningar kopplade till den komplexitet som det innebär att bygga ny stadsmiljö med nya huskroppar i en redan befintlig gatumiljö. Markarbeten såsom schaktning och ledningsdragning har krävt mer resurser och tid än vad som antagits vid kalkylering. Bolaget bedömer dock att mot bakgrund av de byggskeenden som kvarstår ger förelagt reviderat genomförandebeslut en korrekt beräkning av total kostnadsram.

Att etablera en ny handelsplats kräver att de lokaler som erbjuds väl motsvarar såväl betalningsvilja som en marknadsmässig hyresnivå för nyproducerade lokaler i området. Den höjning av lokalernas grundstandard som är del i det beslut som föreläggs styrelsen åstadkommer detta och är en förutsättning för kontraktering med hyresgäster som dels bidrar till handelsplatsens mix och utbud, dels har den stabilitet i såväl ekonomi som affärsidé som krävs för långsiktighet.

Fastighetsutvecklingen på Rinkebystråket förenas med lagens krav på affärsmässighet hos de allmännyttiga bostadsbolagen genom att investeringen ligger inom ramen för det övervärde som finns i befintliga fastigheter vilket även medför att nedskrivningsbehov inte uppkommer. Med detta nyttjas således övervärdet i det allmännyttiga fastighetsinnehavet i syfte att genomföra en stadsutveckling i linje med ägardirektiv. Den nya stadsmiljön med utbud av handel och mötesplatser adderar till områdets värden och attraktivitet. Tillskottet av kommersiella lokaler i området skapar möjligheter för nya aktörer och verksamheter som tillsammans med det lokala näringslivet kan bidra till starkare tillväxt och ge möjligheter för talanger att utvecklas.

Familjebostädernas del av byggnationen sker rent fastighetsekonomiskt och juridiskt som en tillbyggnad av bolagets nio fastigheter längs med Rinkebystråket. Investeringen om 224 miljoner fördelas över berörd fastighet och tillbyggnaderna av fastigheterna ryms värdemässigt inom aktuellt marknadsvärde för fastigheterna längs Rinkebystråket.

## **Bilagor**

1. Kontrakterade hyresgäster – sekretess.