

Handläggare:  
Kenneth Claesson  
telefon 08 – 508 370 56

Till styrelsen

Johan Lundqvist  
telefon 08 – 508 371 22

## **Beslutsunderlag för utökad investeringsvolym avseende upprustning av garage i kv Drakenberg 14, Södermalm**

### **VD:s förslag till beslut**

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

Investeringen om 105 mnkr avseende upprustning av garaget inom kv Drakenberg 14 genomförs enligt i ärendet redovisade förutsättningar.

Vällingby den 25 november 2016.

Pelle Björklund  
VD

### **Bakgrund**

Vid sammanträde 2014-06-12 beslutade styrelsen att genomföra investering avseende upprustning och renovering av garage i fastigheten Drakenberg 14, Södermalm. Investeringsvolymen enligt beslutet uppgick till 81 mnkr exklusive mervärdesskatt.

Entreprenaden pågår och avslutas enligt plan under våren 2017. Det har under pågående renovering i de första etapperna konstaterats att uppskattade volymer och underlag utifrån ursprungligt kostnadsförslag ej varit komplett och prognosen har efter hand höjts. Det har varit svårt att beräkna slutlig omfattning. Först nu under hösten 2016 har en ny kostnadsprognos kunnat fastställas som då motsvarar en slutkostnad om 105 mnkr och därav denna avvikelse.

### **Ärendet**

#### *Nuläge*

I samband med bilningsarbeten under produktion och med bakgrund av vår inventering/projektering kunde tidigt i de första etapperna konstateras att beslutad investeringsvolym ej kunde innehållas. Armering i framförallt markplatta, och även i bjälklag, har varit korrosionsangripen i större

omfattning än beräknat vilket lett till betydligt mera bilningsarbeten och som en följd av detta ökade betongarbeten. Större ytor av betongplatta har måst nygjutats. Dessutom har betongen varit förorenad, mättad av salter, i större omfattning vilket även lett till kostnadsökningar i projektet.

Antalet parkeringsplatser har ökat något då lokalytor i garage har övergått till ursprungliga parkeringsplatser samt inkluderat vissa justeringar - påverkar dock ej totalytan.

#### *Ekonomi*

De nya förutsättningarna redovisas nedan med en jämförelse med de i det tidigare investeringsärendet angivna värdena.

Övrig upprustning har en prognostiserad investeringsvolym som ligger inom dess känslighetsanalys. Mervärdesskatt för garage kommer att vara avdragsgill.

| <b>Förutsättningar</b>                               | <b>2016-12-08</b> | <b>2014-06-12</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| Antal parkeringsplatser                              | 370               | 325               |
| Bruttoyta yta (kvm)                                  | 15 000            | 15 000            |
| Investering i garaget exklusive mervärdesskatt, mnkr | 105               | 81                |
| Mervärdesskatt för garageinvestering, mnkr           | 26 (som lyfts)    | 21 (lyftes ej)    |
| Totalinvestering i fastigheten, mnkr                 | 570               | 526               |
| Marknadsvärde, mnkr (momentant)                      | 949               | 975               |
| Övervärde hela fastigheten, mnkr                     | 390               | 421               |

#### *Riskanalys*

| <b>Risk</b>                 | Sannolikhet<br>(1-5) | Konsekvens<br>(1-5) | Poäng | Åtgärd   |
|-----------------------------|----------------------|---------------------|-------|--|
| Budgetöverdrag totalkostnad | 1                    | 4                   | 4     | Löpande uppdatera slutprognos                    |
| Överlämnade/drifftagande    | 3                    | 3                   | 9     | Tidig samordning med entreprenör/Sthlm Parkering |

#### *Ärendets beredning*

Fastighetsutvecklingsavdelningen har berett ärendet i samråd med distriktet Innerstaden.

---