



**Styrelseärende
Styrelsen 2017-06-08
Ärende 12**

Handläggare:
Jenny Berglund
Telefon: 08-508 371 04
Jan Olofsson
Telefon: 08-508 370 24

Till styrelsen

Investeringsbeslut nyproduktion, Kvarnseglet 3 och 4 i Rinkeby

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

Investeringen om 294 mnkr avseende nyproduktion av 106 lägenheter inom Kvarnseglet 3 och 4 ska genomföras enligt i ärendet redovisade förutsättningar och känslighetsanalys.

Vällingby den 24 maj 2017

Pelle Björklund
VD

Bakgrund

Av Svenska Bostäder begärd ny detaljplan för del av kv Kvarnseglet i Rinkeby har antagits av Stadsbyggnadsnämnden och vunnit laga kraft.

Den nya detaljplanen innebär att ett parkeringsgarage i dåligt skick rivs och ersätts med bostäder och nytt garage under markplan. Vidare ersätts markparkering i hörnet Rinkeby allé och Rinkebysvängen med ett bostadshus i åtta våningsplan. Garaget är större än parkeringsnorm för de nya lägenheterna då det även ska ersätta det uttjänta garaget som nått sin tekniska livslängd. Detta belastar också projektet ekonomiskt.



Ärendet

Nuläget

Upprättat förfrågningsunderlag för totalentreprenad annonserades den 7 april 2017 på Wisma Tendsign. Anbud inkom den 19 maj. Valet att avvakta genomförandebeslut till tiden för anbudsinfordran har gjorts utifrån perspektivet att kostnadsläget kontra intäkterna har försämrats i den här delen av Stockholm. Tendensen har varit att få anbud kommer in. Denna gång har vi fått anbud som dock ligger något högre än förväntad nivå.

Framtagande av bygglovshandlingar är påbörjat och kommer under juni månad att lämnas in till Stadsbyggnadkontoret.

Mål och syfte

Projektet ingår som en del i Vision Järva 2030 där önskan är att bygga nytt i strategiska lägen och använda ny bebyggelse att stärka identiteten i Rinkeby. Ingår även i Svenska Bostäders mål att öka produktionen av nya bostäder.

Organisation och ansvarsfördelning

Planering och genomförande av projektet hanteras av ordinarie organisation inom avdelningen Fastighetsutveckling.

Tidplan

Tidplanen är samordnad med Stadens arbete som innebär att man bryter trafiksepareringen i Rinkeby genom att sänka Rinkeby allé. Med en kort handläggningstid av bygglovet kan projektet byggstarta, dvs gjuten bottenplatta, under fjärde kvartalet 2017. Inflyttning av nya hyresgäster beräknas till tredje kvartalet 2019.

Ekonomi

Se bilaga, Ekonomiska förutsättningar (sekretess).

Uppföljning

Projektet kommer att utvärderas med avseende på ekonomi och energianvändning. Nöjdhetsindex utvärderas via enkäter till hyresgästerna.

Risker

Risikfaktor	Sannolikhet (1-5)	Konsekvens (1-5)	Poäng	Kommentar
Budgetöverdrag totalkostnad	1	4	4	Investeringsbelopp baserat på anbud.
Högre direkt- avkastningskrav	2	4	8	Stäms av kontinuerligt mot marknaden.
Lägre hyresnivå	4	4	16	Ej förhandlad.
Tidplanen förskjuts	4	2	8	Överklagande av bygglov.
Marknadsläge	4	2	8	Marknadsläget har hög prisnivå. Anbud har dock erhållits.

Bilaga

Ekonomiska förutsättningar (sekretess)
