



Svenska Bostäder

Handläggare: Karin Ståhl  
Telefon: 08-508 370 00 (vx)

**Styrelseärende**  
**Styrelsen 2017-06-08**  
**Ärende 13**

**Till styrelsen**

## **Nyproduktion kv Duggregnet i Björkhagen, rapport**

### **VD:s förslag till beslut**

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

Rapporten godkänns.

Vällingby den 24 maj 2017

Pelle Björklund  
VD

### **Ärendet**

En rapport avseende det genomförda projektet med nyproduktion av 83 bostäder i kv Duggregnet i Björkhagen har upprättats inom Fastighetsutvecklingsavdelningen. Rapporten överlämnas som information till styrelsen.

### **Bilaga**

Rapport avseende kv Duggregnet

---

## RAPPORT

Projektnummer 900 008

Nyproduktion av 83 lägenheter,  
Kv Duggregnet i Björkhagen

2017-05-09

Karin Ståhl

### Bakgrund

I november 2007 fick Svenska Bostäder en markanvisning för kv Duggregnet i Björkhagen. I februari 2009 påbörjades detaljplanarbetet. I februari 2012 togs investeringsärendet för projektet upp i Svenska Bostäders styrelse om en investering på totalt 236 miljoner kronor. Projektet omfattar tre punkthus (hus 1-3) med ett sammanbindande garage på en före detta parkeringsplats mellan Björkhagens Centrum och Nackareservatet samt en tillbyggnad (hus 4) till den befintliga bebyggelsen inom kv Duggregnet 5.

Hus 1 inrymmer en förskola med fyra avdelningar. Hus 2 och 3 inrymde ursprungligen två lokaler i bottenvåningen. Lokalen i hus 2 projekterades efter investeringsbeslutet om till två mindre lägenheter. Hus 4 inrymde ursprungligen lokaler i två plan, två mindre i entréplan och en större en trappa upp. Den större lokalen projekterades efter investeringsbeslut om till 7 st studentlägenheter med ett tillhörande gemensamhetsutrymme..

Skanska handlades i december 2012 upp som totalentreprenör för projektet.

Projektet har drabbats av ett antal fördyrande omständigheter enligt nedan:

1. Försening av byggstart p g a att en befintlig förskola inte kunde rivas enl kommunicerad tidplan. Kostnad ca 2 mkr.
2. Utökade grundvattenundersökningar p g a sättningsproblematik vid närliggande Markuskyrkan. Kostnad ca 0,5 mkr.
3. Omfattning av spont vid byggnation utöver ursprungliga antaganden. Kostnad ca 1,6 mkr.
4. Omprojektering och byggnation av 7 studentlägenheter istället för lokalyta. Kostnad ca 3,7 mkr.
5. Tillkommande porttelefoner efter beslut om att införa det i samtliga lägenheter i nyproduktion. Kostnad ca 270 tkr.

6. Beställning av nya ducar då Svenska Bostäders lager var slut. Kostnad ca 300 tkr.
7. Ombyggnation av Kulturskolan Raketens befintliga lokaler då den nya tillbyggnaden medförde att fönster till klassrum sattes igen. Kostnad 2 mkr.

## Efterkalkyl och värdering

Investeringsbeslut togs 2012-02-09 omfattande en investering om 236 mnkr. Ett positivt resultat på 2,6 mnkr i värderingskalkylen förelåg vid den tidpunkten. Den i nuläget prognostiserade slutkostnaden överstiger investeringsbeslutet med 12 % vilket är något mer än känslighetsanalysens 10 %. Vid upphandling av entreprenaden, mellan investeringsärendet och nuläge, låg den totala investeringsnivån precis 10% över investeringsärendet.

Tabellen visar värden från investeringsärendet respektive aktuella värden jämte kalkylresultat:

	<b>Investeringsärende 2012-02-09</b>	<b>Nuläge</b>
Hyresnivå bostäder (kr/kvm, år)	1 590 (nivå år 2012) 1 755 (nivå år 2017)	1 750
Hyresnivå lokaler snitt (kr/kvm, år)	1 900	2 690
Investering (mnkr)	<b>236</b>	<b>265</b>
Avkastningskrav (%)	3,75	3,75
Antal lägenheter	74	83
Uthyrningsbar area (kvm BOA+LOA)	7 011	6 795
Investering kr/kvm BOA-LOA	33 600	39 160
Övervärde (mnkr)	<b>2,6</b>	<b>13,3</b>

Trots den ökade kostnaden visar kalkylen på ett högre övervärde än i investeringsärendet. Huvudorsaken till detta är att hyra för fullt hyresgästpassade lokaler tillgodoräknas kalkylen.