



**Styrelseärende
Styrelsen 2018-02-08
Ärende 8**

Handläggare:
Allan Leveau
Telefon: 08 - 508 371 50
Björn Ribbhagen
Telefon: 08 - 508 371 29

Till styrelsen

Utökad investering avseende nyproduktion av student- och forskarlägenheter inom Campus Albano

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Investeringen om 2 130 mnkr avseende nyproduktion c:a 1 020 student- och forskarlägenheter ska genomföras enligt i ärendet redovisade förutsättningar och känslighetsanalys.
2. Fullföljandet av investeringen gäller under förutsättning att koncernstyrelsen fattar genomförandebeslut.

Vällingby den 24 januari 2018

Pelle Björklund
VD

Sammanfattning

Den kalkylerade totalkostnaden för Albanoprojektet har ökat. Anledningarna till det är främst grundläggningsförhållanden, tidsförskjutning, utökning av antalet lägenheter med 20 samt ett tillkommande hus som projekteras för 32 forskarlägenheter. Vidare har de senaste årens marknadssituation medfört högre kostnadsläge. Kalkylerad slutkostnad är 2 130 mnkr mot 1 475 mnkr i tidigare investeringsbeslut i Svenska Bostäders styrelse 2015-04-23. Det föreligger dock i dagsläget inget nedskrivningsbehov.

Styrelsen föreslås godkänna genomförande av nyproduktion av c:a 1 020 student- och forskarbostäder i Albano till en total investering om 2 130 mnkr samt att koncernstyrelsen föreslås godkänna genomförandet.

Kort beskrivning av Albanoprojektet, Campus Albano

Ett nytt universitetsområde med undervisningslokaler samt student- och forskarbostäder byggs i Albano, norr om Roslagstull, mellan Tekniska Högskolan och Stockholms Universitet. Inom området ägs marken numera av Akademiska Hus, Svenska Bostäder, Kungliga Djurgårdsförvaltningen och Trafikverket.

Området avgränsas av Roslagsvägen i väster och Roslagsbanan i öster. Genom området går Greta Arwidssons väg (f d Björnnäsvägen) och Värtabanans godsjärnväg. Värtabanan inom Albano-området är numera intunnad. Marken innefattade tidigare småskalig industribebyggelse, försäljning, verkstäder, lagerverksamhet och parkeringsytor.

Akademiska Hus, Svenska Bostäder, Exploateringskontoret och Stadsbyggnadskontoret arbetade en längre tid med att ta fram en ny detaljplan för Albano. Planen vann laga kraft i april 2015.

Planen omfattar c:a 100 000 kvm universitetslokaler och drygt 50 000 kvm student- och forskarbostäder. Universitetslokalerna byggs av Akademiska Hus och student- och forskarbostäderna av Svenska Bostäder. Omfattande markbyten och markförvärv har genomförts mellan de tidigare markägarna i Albano. I dag är bostäderna uppdelade över åtta olika fastigheter, alla i Svenska Bostäders ägo.

Avtal finns med Akademiska Hus som innebär ett gemensamt åtagande beträffande exploateringsarbeten i området.

Ärendet

Historik

Enligt stadens riktlinjer ska inriktningsbeslut och genomförandebeslut om investeringar överstigande 300 mnkr godkännas av kommunfullmäktige. Inriktningsbeslut togs av Kommunfullmäktige den 17 december 2012 och genomförandebeslut togs av Kommunfullmäktige den 7 september 2015. Det senare med en investering om 1 475 mnkr.

Nuläge – orsaker till ökad investeringsvolym

Svenska Bostäder beräknar nu investeringen för de planerade 1 021 student- och forskarbostäderna med kompletterande lokaler inom Albano till omkring 2 130 mnkr. Det bedöms i dagsläget inte föreligga några nedskrivningsbehov för projektet. Utförliga ekonomiska data finns i bilaga.

Förändringar har som nämnts skett inom projektet och sedan ordinarie genomförande-/investeringsbeslut. För att kontrollera, och säkerställa, kostnadsnivån har kalkyler tagits fram genom två av varandra oberoende kalkylkonsulter. Resultatet från dessa var slående lika varför kalkylerna bedöms som trovärdiga. Vidare har flera av kvarteren projekterats mer detaljerat vilket ökar kalkylsäkerheten. Stomme till samtliga hus, hiss samt mark- och schaktarbeten har handlats upp vilket ytterligare stärker kalkylsäkerheten.

Orsakerna kan sammanfattas i följande punkter.

- Utnyttja all möjlig byggrätt, kv. Kattrumpstullen 13 byggs, innehåller 32 forskarlägenheter.
- Nya riktlinjer från Bygglovsenheten har medfört omprojektering, dyrare lösningar, mindre uthyrningsbara ytor samt lägre yteffektivitet.
- Större krav på vibrationsdämpning i husgrund på grund av väg-, järnvägs- och tunnelbanetunnlar.
- Utökning av mängden stödmurar på grund av högre grundvattennivåer än förutsatt.
- Tidsförskjutningar: Tillstånd från Trafikverket och Landstinget för byggnation nära järnväg och tunnlar har dragit ut på tiden.

- Ökade konsultinsatser på grund av omprojektering och tidsförskjutning.
- Större andel gemensamma ytor utvändigt mark.
- Kostnadsutveckling på grund av både tidsförskjutning och högkonjunktur.

Sammantaget kan ovanstående punkter värderas till c:a 655 mnkr.

Genomförande

I ärendet till Svenska Bostäders styrelse 2015-04-23 redovisade punkter om "Gemensamma exploateringsarbeten", "Exploateringsöverenskommelse med Staden" och "Samarbetsavtal med Akademiska Hus" pågår helt enligt plan.

Tydlig gränsdragning mellan de olika aktörernas åtaganden har upprättats. Svenska Bostäders köp av mark från Staden och Akademiska Hus har genomförts och det återstår endast en justering utifrån byggd BTA. Denna kostnadsreglering har medräknats.

Ett flertal entreprenadupphandlingar är genomförda och avtalad indexreglering har kalkyleras. Resterande bygg- och installationsarbeten har kalkylerats.

Projektet bedrivs i formen av en sk CM-entreprenad. Detta innebär att en organisation som sköter bygg- och projektledning, upphandlingar, tidsstyrning och samordning av alla delentreprenader har handlats upp. Själva byggprojektet bryts sedan ned i delentreprenader utifrån marknadsläge och lämplig omfattning. CM-organisationen har haft vissa inkörningsproblem men processerna genomlysas för närvarande och finslipas. Organisationen har drabbats av en del personalomsättningar vilket den rådande marknadssituationen bedöms vara orsak till. CM-organisationen och planerad entreprenadform ses över.

Tidsplan

Schaktarbeten pågår och formell byggstart har skett för 711 lägenheter under senare delen av 2017. Samtliga kvarter/fastigheter är färdigprojekterade till sommaren 2018. Grundläggningsarbeten upphandlas och startar för fullt våren 2018. Övriga delentreprenader upphandlas successivt under 2018 och fram till sommaren 2019.

Första inflyttning beräknas ske våren 2021 medan de sista husen står inflyttningsklara våren 2023.

Mål och syfte

Allmänt: Målet med projektet är att skapa student- och forskarlägenheter i nära samarbete med Akademiska Hus. Svenska Bostäder har även ett uttalat uppdrag från ägaren att sörja för produktion av studentbostäder.

Specifika projektmål: Att investeringen vid slutredovisning ligger inom i bilagan angiven känslighetsanalys. Kundnöjdhet bättre än målvärde för produktindex vid enkät sex månader efter inflyttning.

Organisation och ansvarsfördelning

Förutom CM-organisationen omfattande 12 - 15 tjänster genomförs projektet av personal inom Fastighetsutvecklings organisation. Svenska Bostäder har en projektledare på heltid, två installationsledare på deltid, strategisk upphandlare stöttar och bevakar att förfarandet följer LOU. Vidare har avdelningsekonom delaktighet i prognos- och uppföljningsarbetet.

Lägenhetsfördelning

Projektet består av åtta kvarter med nuvarande lägenhetsfördelning:

Antal rum och kök	Yta	Antal
Korridorrum	14-20 kvm	86
Kompislägenheter	40-70 kvm	6
1 rkv och rok	18-40 kvm	776
2 rok	35-65 kvm	112
3 rok	50-82 kvm	26
4 rok	82 kvm	15
Summa		1 021
Antal lokaler	Totalt 950 kvm	15

Riskbedömning

Risker

Risker som har identifierats utöver nedanstående redovisade standardtabell är

- Fortsatt hög personalomsättning i projektorganisationen.
- Fortsatt överhettad byggmarknad i regionen medför få anbudsgivare.
- Stora och omfattande entreprenader, spänner över lång tid, svårkalkylerade och resurskrävande.
- Förfrågningsunderlag bristfälliga.
- Samarbetet inom projektorganisationen och mellan aktörer.

Riskhantering och riskminimering

- Utökad projektorganisation med Svenska Bostäder-anställda.
- Täta avstämningar och uppföljning mot budget.
- Bedöm marknaden, optimera entreprenaduppdelningar och eventuella optioner.
- Bearbeta marknaden, aktörer och entreprenörer.
- Organisationen granskar förfrågningsunderlag och täpper till luckor.
- Tydliga kostnadsregleringar avseende index och kostnadsutveckling.
- God samordning mellan entreprenader och entreprenörer.
- Gemensamma aktiviteter i projektgruppen.

Risk	Sannolikhet (1-5)	Konsekvens (1-5)	Poäng	Åtgärd/kommentar
Budget överskrids	2	4	8	Projekterad nivå i enlighet med förutsättningar för kalkyl. Kalkyl uppdateras efter varje fastighets färdigprojektering. Produktionsstyrning.
Detaljplan godkänns ej	0	5	0	Har vunnit laga kraft.
Tidplan hålls ej	3	4	12	Krav på detaljerad tidplan. Kontinuerlig uppföljning av tidplan.
Avkastningskrav	2	5	10	Stäms årligen av mot marknaden.
Bygglov godkänns ej	1	4	4	Bygglov har erhållits för alla fastigheterna. Förändringar planeras dock.

Bilaga: Ekonomiska förutsättningar, Värderingskalkyl (sekretess).