



**Styrelseärende  
Styrelsen 2019-02-07  
Ärende 6**

Handläggare:  
Allan Leveau  
Telefon: 08-508 371 50

Till styrelsen

Christopher Hoff  
Telefon: 08-508 371 23

**Utökad investering, nyproduktion inom Söderarm 1 och Grönskär 2  
intill Kärrtorp centrum**

**VD:s förslag till beslut**

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

Investeringen om 215 mnkr avseende nyproduktion av 72 lägenheter inom fastigheterna Söderarm 1 och Grönskär 2 ska genomföras enligt i ärendet redovisade förutsättningar och känslighetsanalys.

Vällingby den 23 januari 2019

Pelle Björklund  
VD

**Sammanfattning**

Den beräknade totalkostnaden för projektet Kärrtorp Centrum har ökat. Anledningen till det är utökning av boarean och antalet lägenheter samt tidsförskjutning. Beräknad slutkostnad är 215 mnkr mot 187 mnkr i tidigare investeringsbeslut i Svenska Bostäders styrelse 2017-02-09. Det föreligger dock i dagsläget inget nedskrivningsbehov.

Styrelsen föreslås godkänna genomförande av nyproduktion av 72 lägenheter i Kärrtorp Centrum till en total investering om 215 mnkr.

## Kort beskrivning av projektet Kärrtorp Centrum

Svenska Bostäder erhöll i slutet av 2013 en markanvisning från staden för nyproduktion av bostäder intill fastigheten Söderarm 1 och inom fastigheten Grönskär 2. Detaljplanen vann laga kraft i december 2016.

Svenska Bostäder innehar både Söderarm 1 och Grönskär 2 med tomträtt. Söderarm 1 har utökats med en parkeringsplats där det ska byggas två bostadshus. På Grönskär 2 står idag ett tomtställt kontorshus (Svenska Bostäders f d områdeskontor) som ska rivras för att ge plats för bostäder.

På Söderarm 1 planeras två nya hus med totalt 30 lägenheter (15 lägenheter i varje). Lägenheterna är på 1-4 rum och kök. Husen planeras bli fyra våningar höga och få en putsad fasad. Tvättstuga, undercentral mm placeras i källare under det ena huset samt i bottenvåning i båda husen. I samband med nybyggnationen kommer den befintliga miljöstugan på Söderarm 1 att rivras och ersättas med en ny miljöstuga närmare Söderarmsvägen för att möjliggöra en bättre gårdsbildning för Svenska Bostäders befintliga hus.

På Grönskär planeras ett hus med totalt 42 lägenheter (1-5 rum och kök). Huset består av en lågdel på två våningar med tegelfasad och en högdel på åtta våningar med putsad fasad. Allmänna utrymmen såsom miljörum, tvättstuga och förråd placeras på bottenvåning och i källarvåning.

Parkering för båda kvarteren löses genom ett underjordiskt garage inom Grönskär 2 vilket byggs ihop med det befintliga garaget under Svenska Bostäders hus på Grönskär 4 (direkt norr om Grönskär 2).

## Ärendet

### *Nuläge - orsaker till utökad investeringsvolym*

Vid upphandling i slutet av 2017 inkom endast ett anbud för projektet. Anbudet låg utanför känslighetsanalysen samtidigt som ett nedskrivningsbehov uppstod. Under början av 2018 togs beslutet att göra en omprojektering med målet att yteffektivisera byggnaderna och därigenom erhålla ett genomförbart projekt. Ny upphandling skedde i slutet av 2018 och nivån på inkomna anbud är nu mer fördelaktiga.

Svenska Bostäder beräknar investeringen för de planerade 72 lägenheterna till 215 mnkr. Det bedöms i dagsläget inte föreligga några nedskrivningsbehov för projektet. Utförliga ekonomiska data finns i Bilaga 1.

Orskerna till utökad investeringsvolym kan sammanfattas i följande punkter

- Boarean har ökat med ca 400 kvm
- Projektet har utökats med tre lägenheter
- Ökande konsultinsatser på grund av omprojektering
- Tidsförskjutning på grund av omprojektering

### *Mål och syfte*

Projektet är en del i Svenska Bostäders mål att byggstarta 500-700 lägenheter/år.

### *Organisation och ansvarsfördelning*

Arbetet med planering och genomförande av hela projektet genomförs inom Fastighetsutvecklings ordinarie organisation.

### *Tidplan*

Förberedande arbeten, till exempel rivning av befintlig kontorsbyggnad startar i mars i 2019. Inflyttning beräknas kunna ske hösten 2021.

### *Ekonomi*

Se bilaga 1, Ekonomiska förutsättningar.

### Uppföljning

Projektet kommer att utvärderas med avseende på ekonomi, energianvändning och via en enkät till hyresgästerna c:a sex månader efter inflyttning.

### Särskilda risker i detta projekt

Den största risken i detta projekt är närheten till SL:s anläggningar, både till spåret och Kärrtorps tunnelbanestation. Detta utgör begränsningar för vilka vibrationer som är tillåtna, det medför dyrare grundläggningsmetoder samt kostnader för täta kontroller av sättningar mm. Det finns även problem med att få plats med grundkonstruktionen eftersom utrymmet intill SL:s anläggning är litet.

En annan risk är att projektet är ett förtätningsprojekt med befintliga hyreshus på nära avstånd. En utmaning är att Svenska Bostäders befintliga hyresgäster ska störas så lite som möjligt. Disponibelt arbetsområde är begränsat.

### Standardtabell för riskbedömning

Risikfaktor	Sannolikhet (1-5)	Konsekvens (1-5)	Poäng	Kommentar
Budgetöverdrag, totalkostnad	2	4	8	Arbetsområdet är mycket litet vilket ställer stora krav på logistiken.
Högre direkt-avkastningskrav	2	4	8	Stäms av kontinuerligt mot marknaden.
Lägre hyresnivå	2	5	10	Ej förhandlad. Bostäderna ligger i ett attraktivt läge och kommer ha en hög standard.
Marknadsläge	2	4	8	Anbud har inkommit.
Tidplanen förskjuts	2	2	4	Komplicerade Grundläggningsförhållanden.

## Bilaga

1. Ekonomiska förutsättningar (sekretess)

---