

Handläggare: Patrik Andersson
E-post: patrik.andersson@stockholmshem.se
Telefon: 08-50839201

Till
Styrelsen för AB Stockholmshem

Slutredovisning gällande AB Stockholmshems nyproduktion av bostäder i Kv.Malakiten, Tektiten och Agaten i Solberga.

Förslag till beslut.
Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar följande:

1. Slutredovisning för nybyggnad i kv Malakiten, Tektiten och Agaten i Solberga godkänns

Eva Nygren
VD

Patrik Andersson
Chef Bygg & Teknik

Sammanfattning

Projektet Rubinvägen är ett förtätningsprojekt initierat av Stockholmshem. Projektet är beläget i Solberga/Älvsjö söder om Stockholm. 4 st huskroppar med totalt 102 st lägenheter som införlivas bland Stockholmshems befintliga bebyggelse på Rubinvägen där även ett garage innehållande 63 P-platser uppförs.

Fastigheterna är nu färdigställda och slutkostnaden känd och projektet slutredovisas härmed. Projektet har bedrivits enligt huvudtidplan. Byggstart skedde våren 2013. Överlämnande till hyresgästerna har skett etappvis under Q2- Q4 2015. Projektkostnaden för projektet blev 226 Mkr (inkl moms). Direktavkastningen på totalt kapital blev 4,24%. Hyran inkl värme är presumerad till 1700kr/kvm i 2015 års nivå.

Projektbeskrivning

Nu gällande lägenhetsfördelning med medelytor för respektive lägenhetstyp:

1 RoK	34-46 kvm	4 st	4 %
2 RoK	50-62 kvm	29 st	28 %
3 RoK	75 kvm	56 st	55 %
4 RoK	95-100 kvm	13 st	13 %

Totalt 102 st lägenheter.

Lokaler:

Parkeringsgarage	699 kvm
Carport	667 kvm

Parkeringsgarage:

Garagets storlek är 699 kvm och rymmer 31 parkeringsplatser. Utöver parkering i garage finns 32st carportar ovan garaget och kantstensparkering på gata. P-tal är 0,7 p-platser/lgh.

Summering ytor

Total BTA	9338 m ²	
Ljus BTA	8832 m ²	
BOA	7049 m ²	
LOA	699 m ²	inkl garage
BOA+LOA	7748 m ²	inkl garage

Tidplan

Genomförandebeslut Stockholmshem 2012-12-03

Upphandling utfördes våren till hösten 2013

Byggstart våren 2013

Inflyttning start april 2015 till dec 2015

Entreprenaden godkändes vid slutmötet 2015-11-30

Slutbesked erhöles 2015-11-06

Samtliga tider under genomförandeskedet innehölls.

Ekonomi

Ursprunglig budget uppgick till 212 mkr inkl. moms vilket motsvarar 30000kr/kvm BOA+LOA exkl. garage. Efter indexökning blev slutkostnaden 226 mkr, motsvarande 32100 kr/kvm BOA + LOA exkl. garage. Direktavkastningen på totalt kapital ökade från 3,95% till 4,24% på totalt kapital. Inget nedskrivningsbehov föreligger.

Risk

Inför genomförandet identifierades ett antal risker såsom grundläggning och överklagande. Inga av dess risker inträffade. Under genomförandeskedet har projektet genomförts utan större störningar.

Miljö.

Ansökan om Miljöbyggnad Silver är godkänd av SGBC och projektet är därmed certifierat.

Bolagets analys och bedömning.

Snittkötiden var knappt 7 år - för de 93 lgh som förmedlades i vanliga bostadskön. I projektet provades företagets nya arbetssätt för att öka kundnöjdheten genom att införa rutiner för bl.a. VIP-visning erbjudande av hantverkshjälp, och utvecklat informationsmaterial. Arbetet resulterade i ett NKI resultat på 83, vilket överträffade målet som för nyproduktion är satt till 72.

Bolagets bedömning är att projektet är väl genomfört med god måluppfyllelse, och utgör ett välbehövligt tillskott av bostäder i Solberga med högt arkitektoniskt utförande.

Bild

