

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. Backåkra 2

Förslag till beslut.
Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar följande:

1. Slutredovisning för nybyggnad i kv Backåkra 2, Norra Djurgårdsstaden godkänns

Anette Sand
VD

Patrik Andersson
Chef Bygg & Teknik

Sammanfattning

Fastigheten Kv Backåkra 2, som är beläget i Norra Djurgårdsstaden, etapp Brofästet, är Stockholmshems tredje projekt inom stadens miljöprofilområde Norra Djurgårdsstaden.

Stockholmshem har tidigare byggt Kv Töfsingdalen i etappen Västra där byggherrarna tecknade ett frivilligt tilläggsavtal med staden och kv Hornslandet där byggherrarna skall följa stadens ambition enligt Miljöprogram för etapp Norra 2.

För Backåkra 2 utlyste staden en markanvisningstävling för ett sk Plusenergihus. Ett för staden ”spjutspetsprojekt” som skulle gå längre än tidigare i Norra Djurgårdsstaden avseende miljöriktigt byggande. Ett plusenergihus som genererar mer energi än det förbrukar över en årscykel.

Bland 15 andra tävlingsförslag vann Stockholmshem med hänvisning till ”ett helhetstänk för energieffektivitet och god boendemiljö med ett spännande arkitektoniskt uttryck.”

Projektet slutbesiktigades i juni 2019. Idag pågår en nödvändig löpande intrimning och uppföljning av alla funktioner. Detta utförs bla med hjälp av mätdata från exceptionellt många installerade mätare. Mätdata som underlag för analys och optimal funktion för så väl boende som energisnålt resultat.

Projektbeskrivning

Lägenhetsfördelning:

1 Rok	28 kvm	1 st
2 Rok	52 kvm	11 st
2 Rok	57 kvm	1 st
3 Rok	67 kvm	10 st
3 Rok	76-80 kvm	2 st
4 Rok	90 kvm	18 st

Totalt 43 stycken lägenheter

Lokale

Hyresgästföreningslokal

ca 28 kvm

Samfälligheter - Parkeringsgarage:

Inom kvarteret finns 6 byggherrar som gemensamt genomfört uppförandet av två garageanläggningar, sopsug, dagvattenanläggning, trädgårdar och en interngata, Spaniergatan. Driften av dessa anläggningar sköts idag av samfälligheter.

Garagen inrymmer parkeringsplatser motsvarar 0,5 pp/ lgh, ett 10 tal motorcykelplatser och ett 15 tal lådcykelplatser.

20% av bilplatserna är försedda med laddstolpar och resterande är förberedda för framtida komplettering beroende på efterfrågan.

Summering ytor

Total BTA	4863 m ² (inkl kulvert 4992 m ²)
Ljus BTA	3957 m ²
BOA	3132 m ²
LOA	28 m ² exkl garage

Tekniskt

För att uppnå den höga ambitionen med ett plusenergihus och andra miljömål är de tekniska åtgärderna i huvudsak ett bra klimatskal, taknockar vridna för att optimera effekten på solcellerna, 715 kvm solceller fördelat på tak, och husgavlar, värmepumpar med ackumulatortankar, återvinning av värme från solcellernas likriktare, återvinning av värme från ventilation sk FTX-ventilation, snålspolande kranar mm, bara lgh-dusch (inga badkar), energiåtervinning från spillvattenväxlare, avfallskvarnar för biologiskt avfall till separat tank för biogasproduktion och tvättstugor med energisnål tvättutrustning med automatdosering av miljövänligt tvättmedel. Husen är förberedda för vindkraftverk.

För drift- och energiuppföljningen har husen försetts med extremt många mätare vars data är ett viktigt underlag för analys och justeringar.

Tidplan

Genomförandebeslut Stockholms hem 2016-11-03

Upphandling slutfördes i juni 2017 .

Byggstart nyproduktion 3 kv 2017.

Inflyttning under maj – juni 2019.

Entreprenaden godkändes 2019 07 05

Samtliga tider under genomförandeskedet hölls med undantag för något utdragen entreprenadupphandling och därmed byggstart. Den yttre miljön har varit försenad och är alltfjämt inte helt färdigställd på grund av att en av byggherrarna inom kvarteret har ställt in sina betalningar.

Ekonomi

Ursprunglig budget enligt genomförandebeslut uppgick till 187 Mkr inkl. moms. Hyran inkl. värme är presumerad till 2480 kr/kvm i 2021 års nivå. Slutkostnaden beräknad bli 241 mkr.

Ökningen beror i huvudsak på det ansträngda marknadsläget och överraskningar/oerfarenhet med komplicerad gestaltning och tekniska lösningar samt fördyrad grundläggning. Vid upphandling av huvudentreprenören inkom endast ett anbud och en förhandlingsupphandling genomfördes mot löpande räkning. Likaså var marknadsläget ansträngt vid upphandlingar av UE.

Inget nedskrivningsbehov föreligger.

Direktavkastning (på investering) år 1 var 3,2 % vid genomförandebeslut och 2,7 % vid färdigställande. Marknadsmässigt direktavkastningskrav för fastigheten var 2,7 % vid färdigställande.

Vid genomförandebeslut var internräntan 4,9 % och vid färdigställande 3,5 %.

Risk

Inför genomförandet identifierades ett antal risker i enlighet med stadens projektmodell. Genomförande har skett utan större störningar med undantag för tider för finplaneringen inom kvarteret och arbetena med tak samt installationer varit mer krävande än vad som förutsågs.

En av byggherrarna inom kvarteret och avtalspartner för de gemensamma anläggningarna är på ekonomiskt obestånd. Produktion av deras bostäder står stilla sedan ca 2 år och deras betalningar för områdets gemensamma anläggningar har försenats eller uteblivit. Konsekvensen för Stockholms hem kan leda till ökade kostnader med obetalda fakturor ställda direkt till aktuell byggherre. Kostnaderna bedöms högst kunna bli drygt 500 000 kr. I dagsläget är finplaneringen i anslutning till våra byggnader i stort färdigställd.

Miljö

Den projekterade energiförbrukningen för projektet är att på årscykeln skall projektet generera mer energi än det förbrukar. Ett viktigt bidrag i den uppföljningen är bla. att socellerna skall ge minst 85 000 Kwh.

Under projektet har ett gott arbete genomförts med stöd av Stockholms hems miljökontroller för att kunna uppnå alla Stadens ambitioner och mål.

Bolagets analys och bedömning.

I Kv Backåkra arbetade vi vidare på företagets arbetssätt för att öka kundnöjdheten med rutiner för bland annat VIP-visning, visningslägenhet, erbjudande av hantverkshjälp och utvecklat informationsmaterial. Hyresgästerna har och kommer bjudas in till informationskvällar om husets funktion, energiförbrukning och för stimulans till hållbar livsstil tex balkongodling, återanvändning.

Hyresgästernas nöjdhet – som mäts i inflyttningsenkät ungefär en månad efter nyckelinlämning – blev ett NKI-värde på 71. Det är precis under snittet för branschen för 2019, men väl över gränsen för nöjd kund som går vid 65.

Frågeområde ”utanför bostaden ”hade ett lite lägre betyg samt även upplevt helhet vid inflyttning – som är viktig för nöjdheten . Standarden och helhetsintrycket vid inflyttning fick dock fina betyg.

Resultat för ”utanför bostaden” har en naturlig förklaring med flera störningar med att finplaneringen var mycket försenad på grund av att en annan byggherre i området inte betalade sin del till den gemensamma finplaneringen. Stadens finplanering utmed Labradorgatan och husarviken var också sen och knappt påbörjad vid inflyttning.

När pågående energiuppföljningen kommit längre över tid kommer projektgruppen genomföra en analys över projektet av seende processen, teknikval, kostnader och energiförbrukningen.

Bolagets bedömning är att projektet är väl genomfört med god måluppfyllelse och utgör ett tillskott av bostäder i Norra Djurgårdsstaden med mycket hög energieffektivitet och god boende miljö med ett spännande stimulerande arkitektoniskt uttryck.

Projektet har mött stor uppmärksamhet och är en stimulans för branschen för ett miljövänligare byggande.

Bilaga 1 – bilder