



Till  
Styrelsen för AB Familjebostäder

## Nybyggnad inom kvarteren Hasselbusken 1 samt Hallonbusken 3 i Midsommarkransen

### Bakgrund

Familjebostäder lämnade tillsammans med Besqab Projekt och Fastigheter AB 2007 in en ansökan om gemensam markanvisning för området norr om Kransbindarvägen. Markanvisningsavtal tecknades 2009 med avsiktsförklaringen att bebygga området med ca 30 st bostadslägenheter samt en förskola.



Markanvisade områden i Midsommarkransen

Detaljplanen påbörjades under 2008 och vann laga kraft 2011-08-10. Detaljplanen för området gör det möjligt att uppföra stadsradhus i sutteräng, totalt 38 st, samt en ny förskola.

### **Genomförande**

Besqab Projektutveckling AB och Familjebostäder AB har tecknat ett Samarbetsavtal där parterna är överens om att driva projektet gemensamt enligt följande:

- Familjebostäder uppför i två av de fyra huskropparna totalt 20 hyresrätter och Besqab uppför i de övriga 2 huskropparna 18 st bostadsrätter. Projektet genomförs som delad entreprenad och separat avtal är skrivet mellan Familjebostäder och Besqab för projektering och produktion av Familjebostäders bostäder, lika tidigare samarbetsprojekt. Detta för att utnyttja samordningseffekter maximalt.

Projektet är planerat att byggstartas i oktober 2012. Den totala entreprenadtiden beräknas till drygt ett år för de totalt 38 radhusen vilket innebär att inflyttning kommer ske hösten 2014.

### **Beskrivning av projektet**

Familjebostäders två huskroppar rymmer 13 respektive 7 lägenheter. Parkeringsplatser finns dels såsom markparkering inom den egna fastigheten (7 platser), dels i garage i en av de fastigheter som Besqab bygger på platsen (13 platser). En gemensamhetsanläggning med bostadsrättsföreningen och Familjebostäder som medlemmar kommer att bildas för garaget.

Radhusen är av två typer om 122 respektive 111 kvm i två plan. Alla hus har terrasser i söderläge och en liten stenbelagd ”täppa” på baksidan. På baksidan finns även ett lägenhetsförråd av enkel karaktär.

Varje radhus förses med en frånluftsvärmepump, placerad i badrummet. Hyresgästen står själv för el- dvs. uppvärmningskostnaden och betalar därför en kallhyra till familjebostäder.

Familjebostäders del av den nya bebyggelsen innehåller 20 lägenheter om 2341 m<sup>2</sup> (BOA) med följande fördelning och storlekar.

<b><u>Lägenhetstyp</u></b>	<b><u>Antal</u></b>	<b><u>Uthyrbar area</u></b>	<b><u>Andel</u></b>
D- 5 RoK	11 st	122 m <sup>2</sup>	55 %
B- 4 RoK	9 st	111 m <sup>2</sup>	45 %
<b>Totalt:</b>	<b>20 st</b>	<b>2341 m<sup>2</sup></b>	



### **Energi**

Fastighetens energianvändning är beräknad till 45 kWh/m<sup>2</sup> vilket innebär att byggnaden klarar BBR-kravet för elvärmade bostäder som är på 55 kWh/m<sup>2</sup> med en marginal på 10 kWh/m<sup>2</sup>. Denna marginal bedöms vara tillräcklig för att täcka in osäkra faktorer.

### **Ekonomi**

Den totala produktionskostnaden (PK) beräknas till 71,9 Mkr eller 30 700 kr/m<sup>2</sup> HYA i kostnadsläge augusti 2012.

Vid lönsamhetsbedömning har följande hyresnivåer mm antagits.

- Aktuell normhyra är 1885 kr/m<sup>2</sup>,år
- Hyra p-platser 350 kr/mån och garageplatser 800 kr/mån (2012års nivå)
- Varken grundläggnings- eller investeringsbidrag beviljas för projektet
- Momsrestitution för garage om ca 0,5 mkr har medräknats i PK
- Kalkylränta 6,42 %
- Tomträttsavgäld ingår med 142 114 kr/ år enligt exploateringsavtal.
- Drift och underhåll ingår med 240 kr/m<sup>2</sup> HYA
- Hyresutveckling har antagits vara 2 % per år.
- Entreprenadindex har ej medräknats.

Direktavkastningen på totalt kapital (produktionskostnad) blir 5,0 % år 1.

## **Förslag till beslut**

Styrelsen föreslås besluta

att godkänna föreliggande redovisning och investering för nybyggnad inom kv. Hallonbusken 3 och Hasselbusken 1 och uppdrar åt VD att inom ramen för den redovisade budgeten genomföra erforderliga upphandlingar av entreprenader för rubricerade projekt.

Stockholm 2012-09-10

Magdalena Bosson  
VD

Ingvar Andreasson  
Avdelningschef Bygg och Teknik