



Handläggare
Per Andrén
Tel. 070-737 21 85

Styrelseärende
2014-08-26
Ärende nr 13
Dnr 2014/1409-3.2.3
Sid 1(5)
2014-08-11

Slutredovisning nybyggnad Kv Gotska Sandön 2, Norra Djurgårdstaden

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande.

1. Slutredovisning av nybyggnad Kv Gotska Sandön 2, Norra Djurgårdstaden godkänns.

Hans Pettersson
Tf VD

Håkan Siggelin
Chef Projektutvecklingsavdelningen

Sammanfattning

AB Familjebostäder erhöll 2004-06-22 markanvisning inom den första detaljplanen i Norra Djurgårdstaden. Detaljplanen vann laga kraft den 12 maj 2010 vilket medförde att styrelsen kunde 2011-02-22 fatta beslut om beställning av entreprenaden.

Projektet upphandlades med NCC AB som utförandeentreprenör till en beräknad produktionskostnad om ca 275 Mkr inkl moms i 2011 års prisnivå. Projektet planerades vara klart för slutbesiktning Juni 2013. Projektet färdigställdes i tid med en produktionskostnad som har minskat till ca 256 Mkr inkl moms.

Bakgrund

Familjebostäder har i uppdrag i linje med Vision 2030 att bidra till att fler hyresrätter byggs i Stockholm. För att uppnå målet om minst 500 nya lägenheter per år behöver bolaget försäkra sig om tillskott av byggbar mark genom såväl markanvisningar som genom förvärv. Gotska Sandön med sitt tillskapande av 109 nya hyresrätter i ett attraktivt område ligger i linje med Vision 2030.

Gotska Sandön 2 var senast till styrelsebeslut 2011-02-22 då beslut fattades om beställning av NCC. Projektet är nu genomfört och samtliga kostnader för nybyggnaden är nu kända, varmed en slutredovisning av projektet är aktuellt.

Ärendet

Geografiskt område

Gotska Sandön 2 ligger i stans nya utvecklingsstadsdel Norra Djurgårdsstaden. Norra Djurgårdsstaden sträcker sig från Hjorthagen i norr, över hamnområdet, till Loudden i söder. Här, i ett av Stockholms bästa lägen, planeras för 12 000 nya bostäder och 35 000 nya arbetsplatser. Utvecklingen sker till stor del på områden som tidigare använts för gasproduktion och andra industriverksamheter (Se bilaga bilder, B1).

Gotska Sandön ligger i den första Detaljplanen (DP1) i etappen Hjorthagen. I detaljplan 1 byggs fyra kvarter av tio byggherrar, vilket ger ca 670 lägenheter och två förskolor med sju avdelningar. Byggstart skedde i maj 2011 med första inflyttning i oktober 2012. En fjärdedel av området är parkmark.

Projektet

AB Familjebostäder erhöll 2004-06-22 markanvisning inom den första detaljplanen i Norra Djurgårdstaden. Detaljplanen vann laga kraft den 12 maj 2010.

AB Familjebostäders projekt i kv Gotska Sandön 2 är ett samarbete tillsammans med Bo Entreprenad AB som har Gotska Sandön 1. Under fastigheterna byggs ett garage som gemensamhetsanläggning. På fastigheten uppförs totalt 178 lägenheter, varav Familjebostäder bygger 109 hyresrätter samt en förskola och Bo Entreprenad AB bygger 69 bostadsrätter. (Se bilaga bilder, B2)

Projektet ritades av Arkitektfirman Equator och ska visa en tydlig innerstadskarakter med kvarterskänsla. De två husen som uppförs kan ses som en förlängning av innerstadens kvartersstruktur. Husen ligger i vinkel med putsade fasader i milda, ljusa färger. Alla lägenheter har balkong eller uteplats mot gården. Lägenheterna är ljusa och tysta. Planlösningen mellan kök och vardagsrum är öppen och så långt som det är möjligt har de också försökt att skapa lägenheter som man kan "gå runt". Detta för att öka känslan av rymd. Lägenheterna ges en hög standard när det gäller materialval, så t ex är badrummen helkalkade och i vardagsrummen ligger ekparkett. Köken har spis med glaskeramikhäll och varje lägenhet har säkerhetsdörr.

Projektet har följande lägenhetsfördelning:

Objektstyp	Antal [st]	Area [m ²]	Andel [%]
1 RoK	2	82	1
2 RoK	38	2294	27
3 RoK	52	4310	50
4 RoK	6	568	7
5 RoK	11	1329	15
Totalt:	109	8583	100

Utöver lägenheter innehåller projektet en källare med lägenhetsförråd, fjärrvärmecentral, cykelrum och tvättstuga samt garage med 59 platser (1580 kvm). Inom kvarteret finns även en lokal om 116 kvm (samt källare 95 kvm), nodrum om 22 kvm och en barnstuga om 789 kvm. (Se bilaga bilder, B3, B4).

Produktion

Projektet produktionsstartade maj 2011 och sista inflytt var i juni 2013. NCC AB upphandlades som utförandeentreprenör med ett fast pris med indexreglering.

Gemensamhetsanläggningar

AB Familjebostäder har anslutit till 3 st gemensamhetsanläggningar med projektet.

GA	Ägande	Kommentar
Gotska Sandön GA:1	Nej	I samband med fastighetsbildningen av Gotska Sandön 1 och Gotska Sandön 2 inrättades en gemensamhetsanläggning, som kommer att bestå av gemensamma byggnadskonstruktioner
Ärendenr: 2013-07141-421	Delägarförvaltning	För att styra drift på fastighet för sopsug, gård, indragna entrér, garage mellan Brf Gotska Sandön 1 och AB Familjebostäder
Sopsug utanför fastigheten	Samfällighetsförening	Utanför fastighetsgräns så har en GA skapats där samtliga fastighetsägare ingår i Norra Djurgårdstaden.

Hyresgäster

Gotska Sandön 2 är idag fullt uthyrt. Samtliga inflyttningar skedde enligt given tidplan.

- Lägenheterna tillträdde mellan Febr 2013 till Juni 2013.
- Nodrummet är ett avtal tecknat med Stokab och de övertog lokalen 1 Oktober 2012.
- Förskolan är ett avtal tecknat med Östermalms stadsdel vilka tog över lokalen 1 April 2013.
- Lokalen i gatuplan på Älgpassgatan 18 är ett avtal skrivet med Seldel AB vilka tog över lokalen Okt 2013 och driver Selmas Deli.
- Garaget hyrs ut via Stockholmsparkering.

Generellt har det varit lite felanmälningar och vår uppfattning är att hyresgästerna är nöjda.

Miljö

I samband med framtagandet av förfrågningsunderlaget har installationslösningar och övriga tekniska lösningar projekterats för en energianvändning på 80 kWh/m² enligt Familjebostäder miljökrav. Detta kan vi idag verifiera med efterföljande mätningar.

Ekonomi

Projektet upphandlades med en beräknad produktionskostnad om ca 275 Mkr inkl moms (motsvarande 29 170 kr/m² hyresbärande area (HYA) i 2011 års prisnivå. Slutredovisningen visar en positiv trend i projektet där produktionskostnaderna har minskat till ca 256 Mkr inkl moms.

Hyran för Gotska Sandön är förhandlad men Familjebostäder och Hyresgästföreningen har ej kommit överens och därför har Familjebostäder frånträtt förhandlingarna och gjort en egen bedömning av bruksvärdeshyran. Normhyran är satt till 2250 kr/m² och år (2014 års prisnivå) vilket är i nivå med övriga angränsande kvarter i Norra Djurgårdstaden.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Projektutvecklingsavdelningen i samarbete med Fastighetsavdelningen.

Bolagets analys och bedömning

Fastigheten Gotska Sandön 2 är nu helt färdigställd och inflyttad. Projektets lönsamhet framgår av bifogad bilaga.

Bilagor

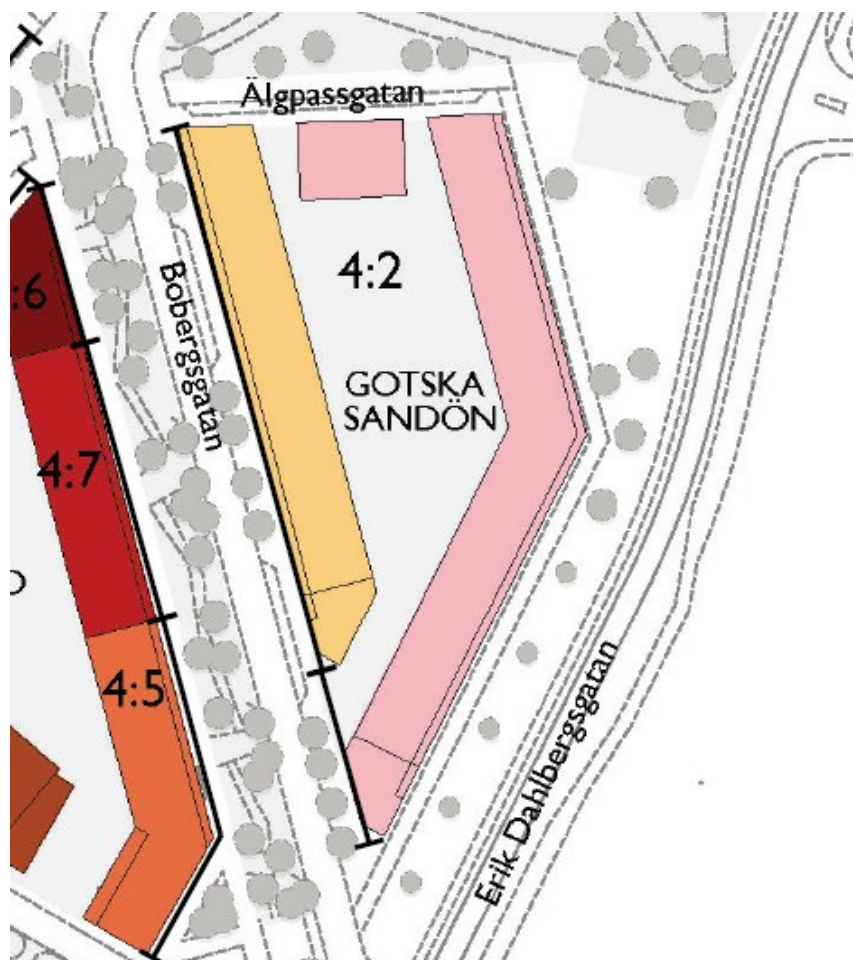
1. Investeringskalkyl
2. Bildmaterial

¹ För att kunna jämföra olika hyror används begreppet normhyra, dvs årshyra per kvm för en trea på 77 kvm.

Bilaga 2, bildmaterial



B1, Bild på omfattning av området Norra Djurgårdstaden



B2, Situationsplan på Gotska Sandön



B3, Bild utifrån på Gotska sandön



B4, Bild inifrån gården på Gotska Sandön