



Handläggare  
Bo Östlund  
Tel. 070-737 22 45

Styrelseärende  
2014-08-26  
Ärende nr 14  
Dnr 2014/1617-3.2.3  
Sid 1(5)  
Datum 2014-05-16

## Slutredovisning av nyproduktion av Kv. Kållandsö, Farsta

### Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande.

1. Slutredovisning av nybyggnad Kv. Kållandsö, Farsta godkänns.

Hans Pettersson  
Tf VD

Håkan Siggelin  
Chef Projektutvecklingsavdelningen

### Sammanfattning

Exploateringsnämnden lämnade enligt beslut 2008-06-12 markanvisning till Svenska Bostäder AB för att uppföra bostäder (hyresrätter) inom del av fastigheten Kållandsö 1. Exploateringskontoret och Svenska Bostäder AB träffade med anledning av detta markanvisningsavtal 2008-07-03.

Enligt beslut av styrelsen vid Stockholms Stadshus AB den 23 mars 2009 överförde AB Svenska Bostäders affärsområde Farsta till AB Familjebostäder. Överföringen omfattade även planerad nyproduktion. Med anledning av beslutet har markanvisningen för Kv. Kållandsö 1 övergått till AB Familjebostäder och denna överenskommelse fullföljde och ersatte det tidigare markanvisningsavtalet.

AB Familjebostäders Styrelse kunde 2011-02-22 fatta beslut om beställning av entreprenaden.

Projektet upphandlades med Skanska Sverige AB som totalentreprenör till en beräknad produktionskostnad av 166 Mkr (prisnivå 2011). Projektet färdigställdes oktober 2013 med en produktionskostnad av 170 Mkr inkl. index. Detta medför att bolaget kan redovisa ett övervärde för fastigheten.

## Bakgrund

Exploateringsnämnden lämnade enligt beslut 2008-06-12 markanvisning till Svenska Bostäder AB för att uppföra bostäder (hyresrätter) inom del av fastigheten Kållandsö 1. Exploateringskontoret och Svenska Bostäder AB träffade med anledning av detta markanvisningsavtal 2008-07-03.

Enligt beslut av styrelsen vid Stockholms Stadshus AB den 23 mars 2009 överförde AB Svenska Bostäders affärsområde Farsta till AB Familjebostäder. Överföringen omfattade även planerad nyproduktion. Med anledning av beslutet har markanvisningen för Kv Kållandsö 1 övergått till AB Familjebostäder och denna överenskommelse fullföljde och ersatte det tidigare markanvisningsavtalet.

AB Familjebostäders Styrelse kunde 2011-02-22 fatta beslut om beställning av entreprenaden av Skanska Sverige AB.

Projektet är nu genomfört och samtliga kostnader för nybyggnad är nu kända, varmed en slutredovisning av projektet är aktuellt.

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. Kållandsö med sitt tillskapande av 87 nya hyresrätter i ett av de områden AB Familjebostäder ska växa i ligger i linje med vision 2030.

## Ärendet

### Geografiskt område

Kållandsö 1 ligger i Stadens och AB Familjebostäders utvecklingsstadsdel Farsta som även innefattar Farsta strand.

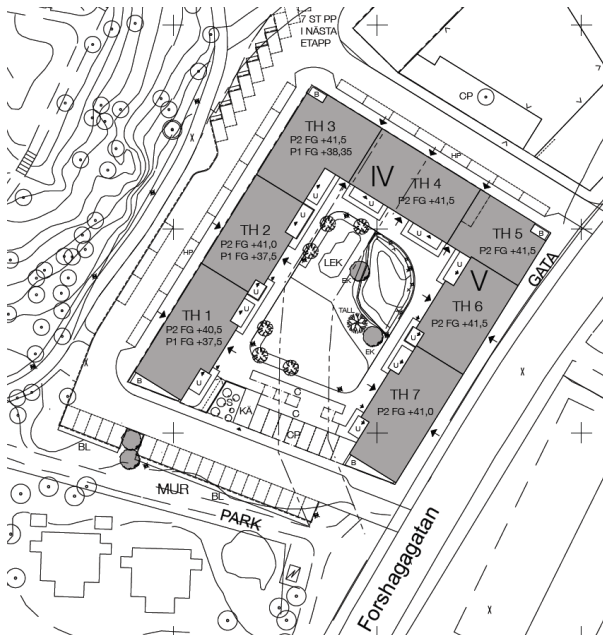
Kållandsö 1 är beläget efter Forshagagatan där tidigare Västbodaskolan låg.

Se bild nedan där Kv. Kållandsö är det som då hette Kv. 3 Numera Kållandsö 1.



Kv. 2 och 1 planeras bli bostadsrätter som ska uppföras av annan byggherre.

Kållandsö 1 är planerat och utfört som ett U-format kvarter  
Se bild nedan



### Projektet

AB Familjebostäders projekt Kållandsö 1 upphandlades i konkurrens av Skanska Sverige AB som en totalentreprenad.

På fastigheten uppfördes totalt 87 lägenheter fördelade på sju (7) stycken trapphus.

Projektet ritades av Skanska Teknik och Projekteringsledning och uppvisar en fastighet med kvarterskänsla. Genom sin U-formade bebyggelse så skapar den en innerstads lik kvartersbildning med sin "egna" gård. Och vackra fasader mot omgivande gator.

Lägenheterna har en hög standard där samtliga har balkong eller uteplats. Planlösningen ger ljusa trevliga lägenheter med hög standard som hel kaklade badrum samt genomgående ekparkettgolv i övriga rum.

Säkerheten är hög där varje lägenhet har säkerhetsdörrar. All inpassering sker med Aptus kodbrickor så att sektioneringar har kunna göras så att bara de med behörighet kommer in till sina gemensamhetsutrymmen. Fastigheten innehåller tre kompletta bokningsbara tvättstugor varav den ena har grovtvättmaskiner.

Projektet har följande lägenhetsfördelning

<u>Lägenhetsstorlek</u>	<u>Antal</u>	<u>Boarea</u>	<u>Andel</u>
1 RK	5 st	222 kvm	6 %
2 RK	45 st	2526 kvm	52 %
3 RK	9 st	723 kvm	10%
4 RK	23 st	2069 kvm	26 %
5 RK	5 st	522 kvm	6 %
<b>Summa</b>	<b>87 st</b>	<b>6062kvm</b>	

### Produktion

Projektet produktionsstartade september 2011 och sista inflyttning var december 2012

Skanska Sverige AB upphandlades som totalentreprenör med ett fast pris med indexreglering.

### Hyresgäster

Kållandsö är idag fullt uthyrt. Samtliga inflyttningar skedde enligt given tidplan. Lägenheterna tillträdades mellan oktober 2012 till december 2012

Till följd av brister hos entreprenören slutfördes alt. färdigställdes inte projektet enligt överenskommen tidsplan varför arbete kvarstod i fastigheten vid inflyttning. Denna avvikelse reglerades ekonomiskt mellan parterna. Hyresgästerna erhöll en kompensation för de störningar de kan ha upplevt i sitt boende till följd av fördröjningen i projektet.

### Miljö

Extern miljökontroll har skett under hela byggtiden för att säkerställa en entreprenad helt i linje med AB Familjebostäders miljökrav.

### Ekonomi

Projektet upphandlades med en beräknad produktionskostnad av 166 Mkr (motsvarande 27 466 Kr/m<sup>2</sup> hyresbärande area HYA (Hyresbärande area)  
Slutredovisningen visar ett resultat representerande ett övervärde.

Normhyran är satt till 1535 Kr/m<sup>2</sup>. Normhyran är förhandlad med hyresgästföreningen.

## **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts av Projektutvecklingsavdelningen i samarbete med Fastighetsavdelningen

## **Bolagets analys och bedömning**

Fastigheten Kållandsö 1 är nu helt färdigställd och inflyttad. Projektets lönsamhet framgår av bifogad bilaga.

Bilaga  
-Investeringskalkyl