



ÄRENDE NR 11
DATUM FÖR STYRELSEMÖTET 2014-09-30
DNR 2014/1839-2.2.3

HANDLÄGGARE

Katarina Dahlgren
08 – 737 22 46
katarina.dahlgren@familjebostader.com

Slutredovisning av nyproduktion av Kv Pendlaren, Älvsjö

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande.

Slutredovisning av nybyggnad Kv Pendlaren 1, Älvsjö godkänns.

Hans Pettersson
Tf VD

Håkan Siggelin
Chef Projektutvecklingsavdelningen

Sammanfattning

AB Familjebostäder och Maxera Holding 2 AB träffade 2012-02-02 ett avtal enligt vilket Familjebostäder köpte dotterbolaget Maxera Bostad 5 AB med tillhörande tomträtt till fastigheten Pendlaren. I förvärvet ingick även övertagande av pågående nyproduktion på fastigheten.

På fastigheten uppfördes totalt 104 lägenheter fördelade på åtta trapphus. Pendlaren 1 är beläget utefter Götalandsvägen, precis bredvid Älvsjö pendeltågstation. Projektet produktionsstartade december 2011 och sista inflyttning var november 2013.

Ursprunglig budget beslutad av styrelsen 2012-02-14 uppgick till 311 Mkr (motsvarande 32 000 kr/m² inklusive förvärvskostnad, hyresbärande area (HYA)). Slutredovisningen visar en positiv trend i projektet där den totala slutkostnaden minskat till 308 Mkr.

Normhyran¹ är satt till 1675 Kr/m² (2014 års nivå). Normhyran är förhandlad med hyresgästföreningen.

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

Bakgrund

I Stockholms stads budget för år 2011 angavs att bolaget AB Familjebostäder skulle utvecklas genom en aktiv fastighetsförvaltning och fastighetsbeståndet skulle utgöras av ett varierat utbud. Stadens bostadsbolag skulle även medverka till att påbörja nyproduktion av ca 20 000 lägenheter under mandatperioden. Som ett led i detta inledde AB Familjebostäder förhandlingar om en affär med Maxera Holding 2 AB om förvärv av ett bolag med tillhörande nyproduktion i kv. Pendlaren 1 i Älvsjö. Bolagen träffade 2012-02-02 ett avtal enligt vilket Familjebostäder köpte dotterbolaget Maxera Bostad 5 AB med tillhörande tomträtt till fastigheten Pendlaren. I förvärvet ingick även övertagande av pågående nyproduktion på fastigheten.

AB Familjebostäders förvärv av samtliga aktier i Maxera Bostad 5 AB, under namnändring, med tillhörande nyproduktion i kv. Pendlaren 1 baserades på ett fastighetsvärde om 311 Mkr.

Styrelsen beslutade att genomföra förvärvet 2012-02-14 och kommunfullmäktige godkände affären 2012-05-07. Det förvärvade bolaget namnändrades 2012-06-20 till Fastighets AB Pendlaren.

Hyseskontrakt för samtliga lokaler i fastigheten är tecknade.

Ärendet

GEOGRAFISK OMRÅDE

Pendlaren 1 är beläget efter Götalandsvägen, precis bredvid Älvsjö Pendeltågstation. Tidigare låg en parkeringsplats på platsen.

PROJEKTET

AB Familjebostäders projekt Pendlaren 1 förvärvades av Maxera Bostad 2 AB och har uppförts med totalentreprenad. På fastigheten uppfördes totalt 104 lägenheter fördelade på sju stycken trapphus samt 5 st butikslokaler.

Projektet ritades av AW arkitekter och är ett slutet kvarter i 6 plan med en flygel längs Götalandsvägen. Arkitekturen är anpassad till befintliga kvarter i centrala Älvsjö med fasaderna utformade som stadskvarter och med en tydlig gatu- respektive gårdssida.

Lägenheterna är genomgående med vardagsrum och kök mot gatsidan och sovrum mot gårdssidan. Planlösningen ger ljusa trevliga lägenheter med hög standard som helkaklade badrum samt genomgående ekparkettgolv i övriga rum. Flertalet lägenheter har balkong eller uteplats mot den gemensamma gården.

Säkerheten är hög. Samtliga lägenheter har säkerhetsdörrar och all inpassering sker med Aptus kodbrickor så att sektioneringar har kunna göras. Fastigheten innehåller en komplett tvättstuga och förrådsutrymmen.

Projektet har följande lägenhetsfördelning;

Lägenhetsstorlek	Antal	Boarea	Andel
1 RK	21 st	814 kvm	12 %
2 RK	22 st	1360 kvm	19 %
3 RK	32 st	2244 kvm	31%
4 RK	24 st	2182 kvm	30 %
5 RK	5 st	581 kvm	8 %
Summa	104 st	7181kvm	
Lokaler/ förråd	5+23	2291kvm	

PRODUKTION

Projektet produktionsstartade december 2011 och sista inflyttning var november 2013.

HYRESGÄSTER

Lägenheterna i Pendlaren 1 är idag fullt uthyrda. Samtliga inflyttningar skedde enligt given tidplan. Kötiden i den reguljära kön varierade mellan 2 och 11 år.

Lägenheterna tillträdde mellan augusti 2013 och november 2013. Antal felanmälningar under garantitiden bedöms ligga under medel och hyresgästerna är generellt sett nöjda. Pågående byggprojekt i närområdet samt trafikerat område har inverkat negativt på hyresgästernas nöjdhet.

MILJÖ

Extern miljökontroll har skett under byggtiden för att arbeta in och säkerställa AB Familjebostäders miljökrav. Då projektet förvärvades efter byggstart och projekteringen redan var slutförd tvingades en del avvikelser godkännas. Bland annat har vissa material som bedöms som "undviks" i byggvarubedömningen monterats. Fastighetens energianvändning har även beräknats uppgå till högst 110 kWh/m², år. Detta är högre än Familjebostäders mål var vid tillfället för projekteringen.

EKONOMI

Ursprunglig budget beslutad av styrelsen 2012-02-14 uppgick till 311 Mkr (motsvarande 32 000 kr/m² inklusive förvärvskostnad, hyresbärande area (HYA)). Slutredovisningen visar en positiv trend i projektet där den totala slutkostnaden minskat till 308 Mkr.

Normhyran är satt till 1675 kr/m² (presumtionshyra i 2014 års nivå). Normhyran är förhandlad med hyresgästföreningen.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Projektutvecklingsavdelningen i samarbete med Fastighetsavdelningen.

Bolagets analys och bedömning

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

Bilagor

1. Bildmaterial
2. Lönsamhetskalkyl