



HANDLÄGGARE

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

Slutredovisning av nyproduktion av Kv Perrongen 1, Älvsjö

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande:

Slutredovisning av nybyggnad Kv Perrongen 1, Älvsjö godkänns.

Hans Pettersson
Tf VD

Håkan Siggelin
Chef Projektutvecklingsavdelningen

Sammanfattning

AB Familjebostäders projekt Perrongen 1 förvärvades av Maxera Bostad 2 AB och har uppförts med totalentreprenad. På fastigheten uppfördes totalt 99 lägenheter fördelade på åtta stycken trapphus. Perrongen 1 är beläget utefter Götalandsvägen bredvid Älvsjö Pendeltågstation. Projektet produktionsstartade december 2010 och sista inflyttning var september 2012

Ursprunglig budget beslutad av styrelsen 2009-12-08 uppgick till 221,2 Mkr (motsvarande 30 850 kr/m² inklusive förvärvskostnad, hyresbärande area (HYA)). Slutredovisningen pekar på en ökning till 245,4 Mkr (motsvarande 31 837 kr/m² inklusive förvärvskostnad, hyresbärande area (HYA)). Kostnadsökningen beroende främst på att man har lyckats öka den hyresbärande arean, men även att vissa anpassningar till Familjebostäders standard har beställts till projektet. Budgetökningar har godkänts av styrelsen i två omgångar.

Normhyran¹ är satt till 1650 Kr/m² (2013 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

AB Familjebostäders Styrelse kunde 2009-12-08 fatta beslut om förvärv av fastigheten, Perrongen 1, av säljaren Maxera Bostad 2 AB. Avtal tecknades med säljaren 2009-05-12 och i köpet ingick övertagande av ett entreprenadkontrakt, då entreprenaden redan var påbörjad. Entreprenören ByggR1 AB har färdigställt entreprenaden. I affären ingick även ett överlåtande av fastigheten Prästgårdsängen 4, med 220 garageplatser, till Maxera

Familjebostäder tillträdde fastigheten den 16 december 2010 varvid bygghandlingsprojektering redan var slutförd av säljaren och dennes entreprenör.

Hyreskontrakt för en av de två lokalerna i fastigheten är ännu inte tecknat varför lokalanpassning och inredning av denna lokal ej är utförd.

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. Perrongen med sitt tillskapande av 99 nya hyresrätter i ett av de områden AB Familjebostäder ska växa i ligger i linje med vision 2030.

Ärendet

GEOGRAFISK OMRÅDE

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

PROJEKTET

AB Familjebostäders projekt Perrongen 1 förvärvades av Maxera Bostad 2 AB och har uppförts med totalentreprenad. På fastigheten uppfördes totalt 99 lägenheter fördelade på åtta stycken trapphus. Fastigheten innehåller även två stycken affärslokaler, en komplett tvättstuga, garage och förrådsutrymmen.

Projektet ritades av AW arkitekter och är ett slutet kvarter i 6 plan. 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 kunnat göras. Projektet har följande lägenhetsfördelning:

Lägenhetsstorlek	Antal	Boarea	Andel
1 RK	4 st	154 kvm	2 %
2 RK	41 st	2454 kvm	33 %
3 RK	15 st	1088 kvm	15%
4 RK	33 st	3085 kvm	41 %
5 RK	6 st	633 kvm	9 %
Summa	99 st	7484kvm	
Lokaler	2 st	388 kvm	

PRODUKTION

Projektet produktionsstartade december 2010 och sista inflyttning var september 2012.

HYRESGÄSTER

Lägenheterna i Perrongen 1 är idag fullt uthyrda. Samtliga inflyttningar skedde enligt given tidplan. Kötiden i den reguljära kön varierade mellan 1 och 9 år.

Lägenheterna tillträdde mellan maj 2012 till september 2012. 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 baggvarubedömningen har 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 2009-12-08 uppgick till 221,2 Mkr (motsvarande 30 850 kr/m² inklusive förvärvskostnad, hyresbärande area (HYA)). Slutredovisningen pekar på en ökning till 245,4 Mkr (motsvarande 31 837 kr/m² inklusive förvärvskostnad, hyresbärande area (HYA)). Kostnadsökningen beroende främst på att man har lyckats öka den hyresbärande arean, men även att vissa anpassningar till Familjebostäders standard har beställts till projektet. Budgetökningar har godkänts av styrelsen i två omgångar.

Normhyran är satt till 1650 Kr/m² (presumtionshyra 2013 års nivå). Normhyran är förhandlad med hyresgästföreningen.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Projektutvecklingsavdelningen i samarbete med Fastighetsavdelningen.

Bolagets analys och bedömning

Fastigheten Perrongen 1 är, förutom en icke uthyrd lokal, nu helt färdigställd och inflyttad. Projektets lönsamhet framgår av bifogad bilaga.

Bilagor

1. Bildmaterial
2. Lönsamhetskalkyl