



HANDLÄGGARE

Anja Norman
Enhetschef Projektenheten
Tfn 08-737 21 48
anja.Norman@familjebostader.com

Slutredovisning gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i kv Hasselbusken 1 och Kv Hallonbusken 3.

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande:

1. Slutredovisning för nybyggnad i kv Hasselbusken1 och Hallonbusken 3, Midsommarkransen, godkänns.

Anette Sand
VD

Håkan Siggelin
Chef Projektutvecklingsavdelningen

Sammanfattning

Familjebostäder och Besqab ansökte 2008 om en gemensam en markanvisning för ett 30-tal radhus längs Kransbindarvägen. Detaljplanen vann laga kraft 2011 och tillät totalt 38 st radhus samt en förskola. Besqab uppförde 18 st radhus i en BRF och Familjebostäder har uppfört 20 st hyresrätter. Familjebostäder har även uppfört en förskola vilken såldes vid färdigställande till systerbolaget SISAB. Projektering och produktion har skett i samarbete med Besqab. Fastigheterna är färdigställda och slutkostnaderna kända, varför en slutredovisning av projektet är aktuellt. Projektet är beläget utefter Kransbindarvägen, nära Telefonplans tunnelbanestation. Produktionsstart skedde december 2012 och inflyttning skedde under våren 2014
Slutredovisningen för Hasselbusken och Hallonbusken visar ett resultat med en direktavkastning på totalt kapital (produktionskostnad) år 1 på 4,58% och ett resultat på 10 Mkr

Normhyran (exkl. värme) är satt till 1729 kr/m² i 2014 års nivå. Normhyran är förhandlad och överenskommen med hyresgästföreningen i form av en s.k. presumtionshyra.

Förskolan som byggdes är såld till systerbolaget SISAB till bokfört värde och ingår därför ej i projektredovisningen.

Hallonbusken 3 och Hasselbusken 1 omfattar 20st hyresrättsradhus till en total investeringsutgift om 70,1 mnkr inkl. moms. Projektet byggstartades 2012 och färdigställdes 2014. Första inflyttning skedde 2014-05 och sista 2014-06. Ursprunglig budget beslutad av styrelsen 2012-09-25 uppgick till 71,9 mnkr inkl. moms (motsvarande 30700 kr/kvm inkl. förvärvskostnad, HYA¹).

Bakgrund

Familjebostäder ska bidra till det ökade nyproduktionsmålet genom att byggstarta minst 500 lägenheter under 2016, för att 2017 trappa upp byggtakten ytterligare till 1000 bostäder per år 2019. Det utökade målet förstärker ytterligare bolagets position som nyckelspelare i bostadsförsörjningen av det växande Stockholm och ställer höga krav på ett effektivt ackvisitionsarbete som säkerställer byggbar mark i jämn takt. Bolaget arbetar aktivt för att bidra till en marknad där hyresbostäder är tillgängliga för alla, där grupper med svag ställning på bostadsmarknaden, exempelvis studenter och unga, ska prioriteras.

Ärendet

PROJEKTET

Projektet har följande ytfördelning;

Lägenhetsstorlek	Antal	Boarea	Andel
4 RoK	9 st	999 kvm	43 %
5 RoK	11 st	1342 kvm	57 %
Summa	20 st	2341 kvm	100 %
Lokaler	0 st		
Garage-/P-platser	13st /7 st		

¹ Hyresbärande area, bostadsarea + lokalarea inkl. innerväggar, exkl. garage.

TIDPLAN

Aktivitet	Datum
Genomförandebeslut Familjebostäders styrelse	2012-09-25
Upphandling	2012-10-01
Byggstart	2012-12-01
Inflyttning	2014-06-01

EKONOMI

Ursprunglig budget beslutad av styrelsen 2012-09-25 uppgick till 71,9 mkr inkl. moms (motsvarande 30700 kr/kvm inkl. förvärvskostnad). Slutkostnaden uppgick till 70,1 mkr inkl. moms.

Normhyran² exklusive värme är satt till 1729 kr/kvm (presumtionshyra 2014-års nivå). Normhyran är förhandlad med hyresgästföreningen.

MILJÖ

Extern miljökontroll har skett under byggtiden för att arbeta in och säkerställa AB Familjebostäders miljökrav. Fastighetens energianvändning har beräknats uppgå till 46,1 kWh/m²/år för radhusen och 87,3 kWh/m², år för förskolan.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Projektutvecklingsavdelningen i samarbete med Fastighetsavdelningen.

Bolagets analys och bedömning

Fastigheterna Hasselbusken 1 och Hallonbusken 3 är färdigställda och inflyttade. Bolaget ser det positivt att utveckla olika typer av boendeformer såsom hyresrättsradhus. Efterfrågan på den här typen av hyresrättsradhus har varit mycket hög.

Bilagor

1. Bilaga bildmaterial
2. Investeringkalkyl

² För att kunna jämföra olika hyror används begreppet normhyra, dvs årshyra per kvm för en 3:a på 77 kvm.