

Handläggare: Patrik Andersson
E-post: patrik.andersson@stockholmshem.se
Telefon: 08-50839201

Till
Styrelsen för AB Stockholmshem

Slutredovisning gällande AB Stockholmshems nyproduktion av bostäder i Kv. Golvläggaren

Förslag till beslut.
Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar följande:

1. Slutredovisning för nybyggnad i kv Golvläggaren, Årstadal godkänns

Linus Johansson
Tf VD

Patrik Andersson
Chef Bygg & Teknik

Sammanfattning

AB Stockholmshem förvärvade 2009-06-25 tomträtten till fastigheten Golvläggaren 1 av ett dotterbolag till Balder AB. Senare samma år, 2009-10-01, förvärvades del av tomträtten till Golvläggaren 2 av AB Storstockholms Lokaltrafik. Denna del har därefter genom fastighetsreglering överförts till Golvläggaren 1. Genom projektet har ett relativt nedgånget kvarter med äldre kontor och småindustri med låg trygghetskänsla utvecklats till ett attraktivt bostadsområde med 153 lgh, en ICA butik och förskola på fyra avdelningar i bottnen. Fastigheten är belägen i Årstadal invid Årstadals tvärbanestation.

Projektbeskrivning

Nu gällande lägenhetsfördelning med medelytor för respektive lägenhetstyp:

2 RoK	48 kvm	56 st	37%
2 RoK	62-64 kvm	3 st	2%
3 RoK	71-75 kvm	6 st	4%
3 RoK	79-89 kvm	43 st	28%
4 RoK	89 kvm	1 st	1%
4 RoK	82-102 kvm	43 st	28%
5 RoK	119 kvm	1 st	1%

Totalt 153 st lägenheter.

Servicelägenheter:

I Golvläggaren finns 8 st servicelägenheter för personer med behov av stöd.

Lokaler:

Förskola	741 kvm
Lokaler för butik	617 kvm
Hyresgästföreningslokal	50 kvm
Gårdshus	40 kvm
Parkeringsgarage	2 851 kvm

Parkeringsgarage:

Garagets storlek är 2 851 kvm och rymmer 86 parkeringsplatser och 21 mc-platser. P-tal är 0,6 p-platser/lgh. Utöver parkering i garage finns kantstensparkering på gata.

Summering ytor

Total BTA	20 728 m ²
Ljus BTA	16 210 m ²
BOA	11 469 m ²
LOA	4 344 m ² inkl garage
BOA+LOA	15 813 m ² inkl garage

Tidplan

Genomförandebeslut Stockholmshem 2013-03-14
Upphandling utfördes 201302-201306
Byggstart nyproduktion hösten 2013
Inflyttning start aug 2015 till mars 2016
Entreprenaden godkändes vid slutmöte 2016-03-07
Samtliga tider under genomförandeskedet hölls

Ekonomi

Ursprunglig budget inklusive fastighetsförvärv som beslutades av KF hösten 2013 uppgick till 480 mkr inkl. moms. Efter diskussioner med Exploateringskontoret beslöts i samråd att tidpunkt för reglering av kostnader för ombyggnation av gatan inte belastade projektet innan denna slutredovisning görs och har därför uppgått på 458 mkr inkl moms. Fastighetsköpet uppgick till 32,3 mkr. Hyran inkl värme är presumerad till 1990 kr/kvm i 2015 års nivå. Direktavkastningen på totalt kapital ökade från 3,8% till 4,5%. Inget nedskrivningsbehov föreligger.

Risk

Inför genomförandet identifierades ett antal risker i enlighet med stadens projektmodell. Ingen av riskerna bedömdes som stora. Genomförande har skett utan större störningar.

Miljö.

Den projekterade energiförbrukningen inklusive garage för Golvläggaren är beräknad till 55 kWh/m²Atemp och år. Projektet har tung fasad med pir isolering, solfångaranläggning och avloppsvärmeväxlare samt värmeåtervinning från ICA:s kylsystem. Dock gick solfångaranläggningen sönder i samband med att projektet började bli klart så en omfattande reparation fick genomföras under tidig höst 2016. Detta har medfört att systemet inte har fungerat fullt ut och det har i sin tur medfört att vi ännu inte har några tillförlitliga resultat att redovisa för systemet. Solfångaranläggningen är nu i full drift.

Bolagets analys och bedömning.

I Golvläggaren arbetade vi vidare på företagets nya arbetssätt för att öka kundnöjdheten med rutiner för bla VIP-visning, visningslägenhet, erbjudande av hantverkshjälp, och utvecklat informationsmaterial. Arbetet resulterade i ett NKI resultat på 76, vilket överträffade målet som för nyproduktion är satt till 72. Målet är satt utifrån branschen där 72 är ett snittvärde för både hyresrätt och bostädsrätt.

Bolagets bedömning är att projektet är väl genomfört med god måluppfyllelse, och utgör ett välbehövligt tillskott av bostäder i Årstadal med högt arkitektoniskt utförande.



Golvläggaren, Förmansvägen 12, Årstadal