

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. Töfsingdalen

Förslag till beslut.
Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar följande:

1. Slutredovisning för nybyggnad i kv. Töfsingdalen, Östermalm godkänns

Linus Johansson
Tf. VD

Patrik Andersson
Chef Bygg & Teknik

Sammanfattning

Fastigheten Töfsingdalen, som är beläget inom den andra detaljplanetappen – etapp Västra, är Stockholmshems första projekt inom stadens miljöprofilområde Norra Djurgårdsstaden.

Stockholmshem, liksom andra byggherrer inom planetapp Västra, tecknade ett tilläggsavtal med staden vilket innebar att frivilligt sträva efter samt bidra till stadens ambition enligt Miljöprogram för efterföljande etapp Norra 2 - ett led i ”Ett Stockholm i världsklass”.

Förutom denna tilläggsambition har Stockholmshem höjt kvalitet och utförandet i projektet för att sänka driftkostnader och ökat kundvärdet. Vidare beslöts att klassa projektet enligt Miljöbyggnad Silver samt sent i projektet, enligt stadens önskemål ändra 6 lägenheter och två mindre butikslokaler till en tillfällig förskola på ca 650 kvm för ca 50 barn.

Med hänsyn den utdragna detaljplaneprocessen i Norra Djurgårdsstadens första etapper har processen i projektet varit lång. Projektet Töfsingdalen startade redan 2004 med

ambition om inflyttning 2012-13. Verkligheten blev inflyttning och färdigställande under 2015.

Kvarteret innefattar nu 146 lägenheter och 5 mindre butikslokaler. Stadsdelsförvaltningen hyr 7+1 lgh som servicelägenheter och 5 lgh tillsammans med två mindre butikslokaler för förskoleverksamhet. Källarvåningen inkluderar ca 70 bilplatser och 10 moped/MC-platser. 9 st bilplatser är försedda med el-laddningsuttag och ytterligare ett 20-tal är förberedda för el-laddningsuttag.

Ursprungligt investeringsbelopp beslutades av Styrelsen maj 2012 uppgick till 420 mkr inkl. moms med en bedömd direktavkastning på 4,13 %. Därefter har LOA ökat något på bekostnad av BOA som följd av omvandling av lägenhetsytor till förskola. Projektet har anpassats till senare teknik, miljöklassats enligt Miljöbyggnad Silver, höjt kvalitet och utförande för att sänka driftkostnader och ökat kundvärde. Med en ökad investering med 8 mkr men med en momsreduktion för lokaler med ca 13 mkr slutar investeringsbeloppet på ca 415 mkr. Med en presumerad hyra om 2260kr/kvm i 2015 års nivå (exkl. varmvatten) har den beräknade direktavkastningen ökat något till 4,62 %.

Projektbeskrivning

Nu gällande lägenhetsfördelning med medelytor för respektive lägenhetstyp:

1 RoK	39 kvm	2 st	1 %
2 RoKv (ej avdelat kök)	53 kvm	47 st	32 %
2 RoK		19 st	12%
3 RoK	78 kvm	62 st	43 %
4 RoK	95 kvm	16 st	11 %

Totalt 146 st. lägenheter varav 7+1 hyrs ut som servicelägenheter och 5 ingår i den tillfälliga förskolan (20 – årsavtal).

Servicelägenheter:

Lägenhetsstorlekarna varierar mellan 49 till 53 kvm.

Lokaler:

Förskola (4 lgh + 2 butiker)	461 kvm
2 lokaler för butik	101 kvm
Förråd (små)	54 kvm

Hyresgästföreningslokal samordnad o belägen i kv. Hornslandet.

Parkeringsgarage 2 184 kvm

Parkeringsgarage:

Garaget, installationsutrymmen och lägenhetsförråd är belägna i källarplan och upptar hela kvarteret och del av gatumark. Garagets storlek är 2 184 kvm och rymmer ca 70 st parkeringsplatser och ca 8 st moped/MC-platser. P-tal är 0,5 p-platser/lgh. 9 st

garageplatser är försedda med EL-laddningsuttag och ca 20 st ytterligare platser är förberedda. Dessutom finns kantstensparkering på gatan för korttidsbesök.

Summering ytor

Total BTA	17 697 m ²
Ljus BTA	14 087 m ²
BOA	9 982 m ²
LOA	2 801 m ² inkl. garage
BOA+LOA	12 783 m ² inkl. garage

Tidplan

Genomförandebeslut Stockholms shems styrelse 2012-05-09

Genomförandebeslut i KF 2013-02-13

Upphandling utfördes som option på utvecklingsprojektet Trettondagen 2012-12-19

Byggstart nyproduktion juni 2013

Under produktionsskedet senarelades inflyttningstiderna under hösten 2015

Samtliga inflyttningstider innehölls dock i relation till kund

Inflyttning feb-dec 2015

Entreprenaden godkändes vid slutmöte 2015-12-15

Interimistiska Slutbesked har erhållits löpande per trapphus.

Slutbesked från Stadsbyggnadskontoret beräknas till januari 2017.

Ekonomi

Ursprunglig budget inklusive fastighetsförvärv beslutad av KF i februari 2012 uppgick till 420 mkr inkl. moms. Direktavkastningen på totalt kapital bedömdes då till 4,13 %.

Därefter har LOA ökat något på bekostnad av BOA som följd av omvandling av lägenhetsytor till förskola, anpassats till senare teknik, miljöklassats enligt Miljöbyggnad Silver, höjd kvalitet och utförande för att sänka driftkostnader och ökat kundvärde.

Med en ökad investering med 8 mkr men med en momsinvesteringsreduktion med ca 13 mkr slutar investeringsbeloppet på 415 mkr inkl. moms.

Med en presumerad hyra om 2260kr/kvm i 2015 års nivå (exkl. varmvatten) har direktavkastningen på totalt kapital ökat något till 4,62 %. Här utöver mäts och faktureras varmvattnet individuellt (IMD) motsvarande 25-30 kr/kvm.

Risk

Inför genomförandet utfördes en riksanalys som under projektet regelbundet följdes upp.

Risker som identifierades var bl.a. ökade kostnader och sena leveranstider pga.

konjunkturen, ökade kostnader och risker med täthetskraven i grundkonstruktionen, kvalitetsfrågor samt att behålla nyckelpersoner och hålla samarbetet på hög nivå i denna samverkanentreprenad ("partnering").

Utfallet inom identifierade riskområden har löpande kunnat hanteras utan större störningar.

Miljö

Den senaste beräkningen ger att energiförbrukning för nyproduktionen inklusive garage är beräknad till under 55 kWh/m²Atemp och år. Detta har uppnåtts huvudsakligen genom ett bra klimatskal, återvinning ventilation (FTX), geo-förvärmad tilluft, solceller och energiåtervinning från avlopp.

Projektet har löpande stämts av mot strävan att bidra till stadens ambition enligt Miljöprogram för Norra 2 - ett led i "Ett Stockholm i världsklass". Projektet har också erhållit certifiering enligt Miljöbyggnad silver.

Bolagets analys och bedömning

I Töfsingdalen infördes företagets nya arbetssätt för att öka kundnöjdheten genom att införa rutiner för bl.a. VIP-visning, visningslägenhet, erbjudande av hantverkshjälp, och utvecklat informationsmaterial. Arbetet resulterade i ett NKI resultat på 75, vilket överträffade målet för nyproduktion som då var satt till 70.

Idag är Stockholmhems mål höjts till 72 utifrån branschen, där 72 är ett snittvärde för både hyresrätt och bostadsrätt.

Bolagets bedömning är att projektet är väl genomfört med god måluppfyllelse, bidragit till stadens ambitioner med Norra Djurgårdsstaden och utgör ett välbehövligt tillskott av bostäder med högt arkitektoniskt utförande.