



KONTAKT

Martin Flavet
Projektutvecklingsavdelningen
073- 91 92 904
martin.flavet@extern.familjebostader.com

Slutredovisning av AB Familjebostäders nyproduktion i projektet Brevlådan, Svedmyra

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande.

- Slutredovisning av projektet Brevlådan godkänns.
- Kommunfullmäktige föreslås godkänna slutredovisningen gällande nybyggnad av 126 bostäder till en total slutkostnad om 310,1 mkr inkl. moms.

Ärendet

AB Familjebostäder tecknade 2007 ett markanvisningsavtal innebärande att bolaget tillsammans med JM skulle uppföra bostäder längs Grycksbovägen i stadsdelen Svedmyra. En gemensam planprocess ledde i april 2014 till en laga kraftvunnen detaljplan, vilken resulterat i att Familjebostäder lät uppföra 126 lägenheter fördelat på 10 lamellhus om 3 till 5 våningar. Inflyttningen påbörjades i november 2016 och de sista hyresgästerna flyttade in i september 2017.

Den budget som styrelsen fattade beslut om 2014-11-17 uppgick till 307 Mkr. Slutredovisningen pekar på en ökad total kostnad för projektet till 310,1 Mkr. Kostnadsökningen har främst berott på en fördyrande grundläggning samt myndighetsbeslut som förändrade förutsättningarna för solcellsanläggningen.

Bakgrund

Familjebostäder har i linje med Vision 2030 i uppdrag att uppföra minst 1000 nya lägenheter per år. För att uppnå detta mål behöver bolaget försäkra sig om man erhåller byggbar mark genom såväl markanvisningar som genom förvärv.

Familjebostäders bidrag med 126 lägenheter på fastigheterna Avin 1, Brevlådan 4, Frimärket 2 och Lagmanstinget 6 och 7 samlade under projektnamnet Brevlådan bidrar till uppfyllelsen av detta mål.

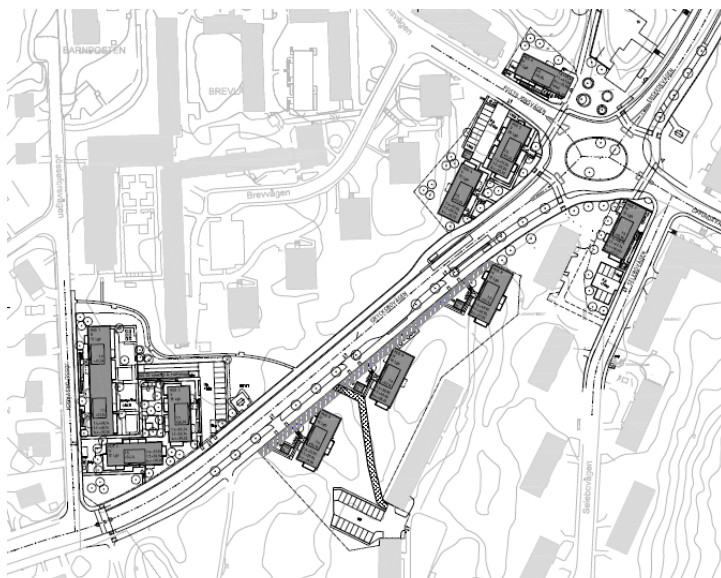
Ärendet

GEOGRAFISK OMRÅDE

Projektet Brevlådan är beläget i Svedmyra som ett förtätningsprojekt och ligger längs med Grycksbovägen i närheten av områdets tunnelbanestation.

Familjebostäder innehar en stor del av de befintliga fastigheterna i Svedmyra med tomträtt. Ett antal fastigheter har under senare år i enlighet med utfärdade direktiv ombildats till bostadsrätter, vilket medfört att Familjebostäders bestånd i området minskat.

De nya fastigheterna längs Grycksbovägen i svart nedan.



PROJEKTET

Familjebostäders förtätningsprojekt Brevlådan består av kvarteren Avin 1, Lagmanstinget 6 och 7, Brevlådan 4 samt Frimärket 2. På fastigheterna uppfördes totalt 126 lägenheter fördelade på tio huskroppar. De nya byggnaderna har på ett väldigt bra sätt anpassats till omgivande bebyggelse. Marken var före detta naturmark och har behållits i så stor utsträckning som möjligt.

Fastigheterna innehåller även en lokal (restaurang), två tvättstugor, ett garage samt separata byggnader för cykelförvaring

Projektet är ritat av Amneby Forslund arkitekter. Lägenheterna är genomgående med vardagsrum och kök mot gatan och sovrum mot gården. Planlösningen ger

ljusa, trevliga lägenheter och badrummen har kakel/klinker och övriga rum har ekparkettgolv. Samtliga lägenheter har balkong eller uteplats och säkerhetsdörr.

Projektet har följande lägenhetsfördelning:

Lägenhetsstorlek	Antal	Andel
1 RoK	18 st	14 %
2 RoK	45 st	36 %
3 RoK	45 st	36%
4 RoK	9 st	7 %
5 RoK	9 st	7 %
Summa	126 st	100%
Lokaler	1 st	

PRODUKTION

Produktionen startade i augusti 2015 och sista inflyttning var i september 2017.

HYRESGÄSTER

Samtliga lägenheter i de fastigheter som projektet Brevlådan omfattar är uthyrda och inflyttning skedde enligt tidplan. 30 % av lägenheterna hyrdes ut via den interna bostadskön. Intresset har varit stort och ca 37 000 intresseanmälningar har inkommit varav ca 700 tackade ja till lägenheterna efter visning. Kötiden hos bostadsförmedlingen för en lägenhet i det aktuella projektet var ca 11 år.

Antal felanmälningar under garantitiden bedöms ha varit färre än normalt för nybyggnadsprojekt och hyresgästerna är generellt sett nöjda bortsett från att man upplevde inomhustemperaturen för låg i vintras samt att några enstaka hyresgäster upplevt att ventilationen varit störande.

MILJÖ

Miljökontroll har skett under byggtiden för att arbeta in och säkerställa AB Familjebostäders miljökrav. Drygt 300 byggvaror har registrerats i databasen vara av 25 st är produkter som ej är godkända att användas. Många produkter har hittats på arbetsplatsen vid besök och möjligheten till alternativa varor har inte kunna ske.

För att klara kravet på 55 kWh/m² för fastighetens energianvändning har solceller och solfångare projekterats in i projektet.

EKONOMI

Slutredovisningen visar på en kostnadsökning till 310,1 Mkr. Kostnadsökningen beror främst på en fördyrande grundläggning, att Familjebostäder fick ett anbud som var högre än vad som initialt hade budgeterats för samt myndighetsbeslut

som förändrade förutsättningarna för solcellsanläggningen. Investeringen visar på ett positivt resultat.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Projektutvecklingsavdelningen i samarbete med Fastighetsavdelningen.

Bolagets analys och bedömning

Projektet Brevlådan är nu helt färdigställt och inflyttat. Projektets lönsamhet framgår av bifogad bilaga.

Bilagor

1. Investeringskalkyl (Sekretess)