



**Styrelseärende
Styrelsen 2019-06-13
Ärende 10**

Handläggare:
Allan Leveau
Telefon: 08 - 508 371 50
Emma Eklund
Telefon: 08 - 508 371 55

Till styrelsen

Slutredovisning avseende Svenska Bostäders nyproduktion i kv Björnlandet 1

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande:

1. Slutredovisning avseende nyproduktion i kv Björnlandet 1 godkänns.
2. Kommunfullmäktige förslås godkänna slutredovisningen avseende nyproduktion i kv Björnlandet 1.

Vällingby den 29 maj 2019

Pelle Björklund
VD

Bakgrund

För projekt med en investeringsvolym över 300 mnkr ska, enligt stadens projektstyrningsmetod, en slutredovisning lämnas till bolagsstyrelsen, koncernstyrelsen och kommunfullmäktige. Nyproduktionen inom kv Björnlandet 1 är ett sådant projekt.

Kv Björnlandet ingår i stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden som staden identifierat för övergripande stadsomvandling för blandad bebyggelse. Området omfattar totalt c:a 11 000 bostäder samt 30 000 arbetsplatser och är därmed ett av Europas största stadsutvecklingsprojekt.

Projektet var en del i den första utbyggnadsetappen och syftade till att möjliggöra bebyggelse för i huvudsak bostadsändamål på mark som tidigare använts för industriändamål.

Projektbeskrivning

Björnlandet 1 består av ett bågformat lamellhus i sju plan samt tre punkthus i nio plan med en sammanbindande lågdel. Under kvarterets gård finns ett garage. Kvarteret innefattar 158 lägenheter, en förskola i två plan i ett av punkthusen samt två lokaler i lamellhuset.

Lägenheternas standard är högre än vanligtvis i vår nyproduktion. Samtliga lägenheters kök är utrustade med bänkskiva i kvartskomposit, diskmaskin, induktionshäll, inbyggnadsugn och mikrovågsugn. I badrum finns tvättmaskin och torktumlare samt fasta duschväggar i glas. I fastigheten finns även en grovtvättstuga.

Lägenhetsfördelning

Kvarteret innehåller totalt 158 lägenheter med följande fördelning:

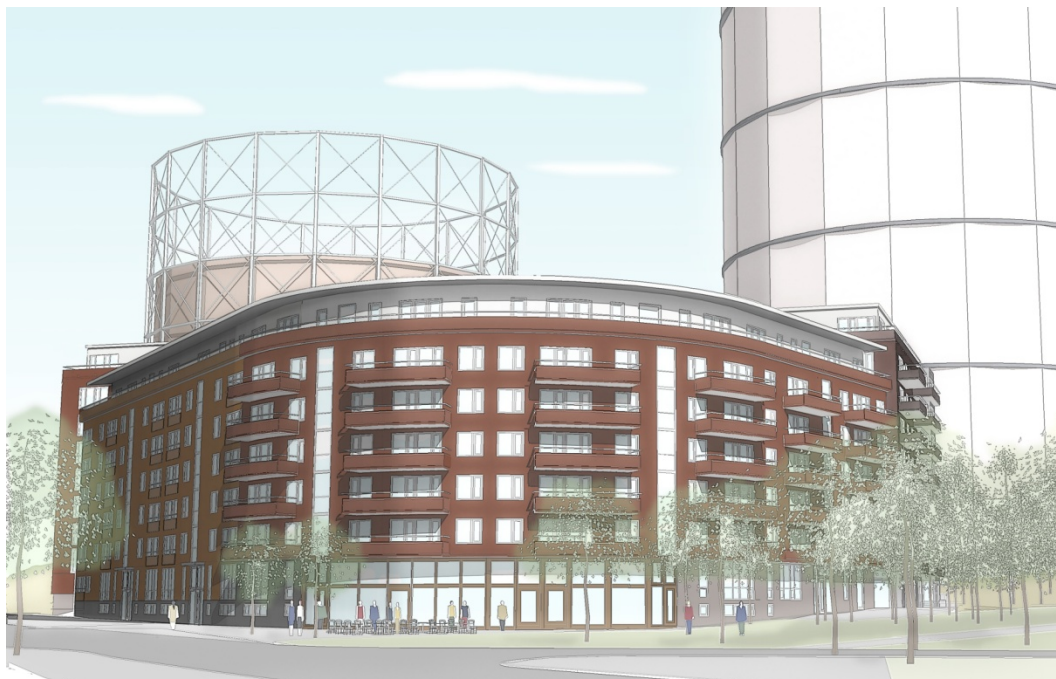
1 rok	41-43 kvm	6 st	4 %
2 rok	47-71 kvm	24 st	15 %
3 rok	68-80 kvm	77 st	49 %
4 rok	87-107 kvm	50 st	32 %
5 rok	118 kvm	1 st	<1 %

Lokaler

Kontor	63 kvm	2 st	
Förskola	711 kvm	1 st	Östermalms SDF
P-garage	2 794 kvm	1 st	Stockholm Parkering

Summering av ytor

Bruttoarea, BTA	21 458 kvm
Boarea, BOA	12 316 kvm
Lokalarea, LOA	3 631 kvm



Tider

Staden markanvisade kvarteret "N10" i juni 2004.
 Detaljplanen vann laga kraft i oktober 2010.
 Genomförandebeslut i Kommunfullmäktige i februari 2014.
 Upphandling slutfördes i september 2014.
 Byggstart i november 2014.
 Inflyttningen skedde från mars till december 2017.
 Entreprenaden godkändes vid slutmöte 2017-12-21.
 Sammantaget har det alltså förflutit 13,5 år från markanvisning till inflyttning.

Ekonomi

Ursprunglig budget om 505 mnkr beslutades av Kommunfullmäktige den 17 februari 2014. Produktionsbudget (internt) sattes till 495 mnkr efter upphandling. Lägre belopp beroende på att det överenskomms att garaget blockförhyrs av Stockholm Parkering. Garaget utgör då en lokal för vilkens produktionskostnad moms kan lyftas. Slutlig investeringsvolym har omfattat 472 mnkr. Anledningen till att budgeten underskridits kan sammanfattas i två huvudorsaker. Staden har utgett grundläggningsbidrag för de mycket omfattande pålningsarbetena. Vidare har vi haft ett lägre utfall av oförutsedda kostnader eller programförändringar. Hyran är en sk presumtionshyra och sattes till 2 250 kr/kvm för normlägenheten (3 rok, 77 kvm) i 2017 och 2018 års nivå.

Risk

Riskmallen inför genomförandet omfattade:
 Budgetöverdrag med normal sannolikhet, lägre hyresnivå och förskjuten tidplan med stor sannolikhet samt högre direktavkastningskrav med mycket låg sannolikhet.
 Genomförandet skedde sedan utan större störningar.

Miljö

Preliminär uppmätt energiprestanda (energi för fastighetsel, värme och varmvatten) är 81,4 kWh/m²A_{temp}, år. Beräknad energiprestanda är 65,2 kWh/m²A_{temp}, år. Värmeanvändningen är högre än beräknat, vilket är normalt under de första driftåren. Varmvattenanvändningen är dock mycket låg, 20 kWh/m² jämfört med c:a 26-35 kWh/m² i övrigt bestånd.

Bolagets analys och bedömning

Målet med projektet var att producera attraktiva hyreslägenheter i ett populärt område.

C:a 6 månader efter inflyttning mäter vi kundnöjdheten och rapporterar två sammanfattande index, Produktindex och Trygghetsindex. Undersökningen gjordes i två etapper. Den första etappen utföll med 83 % för Produktindex och 85 % för Trygghetsindex. Den andra etappens resultat blev 87 % respektive 90 %. Målvärden för bolaget var det året 82 % respektive 84 %. Det kan nämnas att på frågan om trivseln i lägenheten uppnåddes ett snittindex på 99 %!

Bolagets bedömning är att projektet är väl genomfört med mycket god måluppfyllelse.
