

Handläggare: Patrik Andersson
E-post: patrik.andersson@stockholmshem.se
Telefon: 08-508 392 01

Till
Styrelsen för AB Stockholmshem

Slutredovisning gällande AB Stockholmshems nyproduktion av bostäder i Kv. Syllen

Förslag till beslut.
Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar följande:

1. Slutredovisning för nybyggnad i kv. Syllen, Årstadal godkänns

Anette Sand
VD

Patrik Andersson
Chef Bygg & Teknik

Sammanfattning

För att bidra till Stadens utvecklingsområde i Årstadal samt som ett led i vårt arbete med att uppfylla Stadens Vision 2030 och våra ägardirektiv, förvärvades aktier i Fastighets AB Syl 3 för förvärv av tomträtten på fastigheten Syllen 3.

Genom projektet har ett relativt nedgånget kvarter med äldre kontor och småindustri med låg trygghetskänsla utvecklats till ett attraktivt bostadsområde med 185 lägenheter, 172 studentlägenheter och förskola på tre avdelningar i bottenplanen.

Fastigheten ligger i Årstadal norr om Nybodahöjden, nedanför berget, med kv. Golvläggaren i väster. Den urbana delen av kvarteret begränsas av Förmansvägen i norr och bergskärningen i söder. På västra sidan om Syllen ligger ett järnvägsspår samt lite längre bort Södertäljevägen.

Projektet slutbesiktigades i maj 2019. I november 2019 gjordes en 2-årsbesiktning av Studentlägenheterna och för hyreslägenheterna sker den under hösten 2020. Idag pågår intrimning av installationer för att få ner energiförbrukningen.

Projektbeskrivning

Syllen består av 12 trappuppgångar varav två är för studentboende. Totalt är det 185 vanliga hyresrätter och 172 studentlägenheter i projektet. Projektet innehåller även en förskola i tre avdelningar samt en hyresgästlokal.

Lägenhetsfördelning

2 RoK	43-55 kvm	46 st
2 RoK	61-74 kvm	14 st
3 RoK	73-90 kvm	45 st
3 RoK	78-90 kvm	43 st
4 RoK	89-102 kvm	5 st
4 RoK	93-110 kvm	29 st
5 RoK	108-112 kvm	3 st

Totalt 185 st lägenheter i hus 1-10.

Studentlägenheter

1 RoK	21-35 kvm	172 st
-------	-----------	--------

Totalt 172 st studentlägenheter i hus 11-12.

Lokaler:

Förskola	565 kvm
Hyresgästföreningslokal	88 kvm
Parkeringsgarage	4 365 kvm

Parkeringsgarage:

Garaget storlek är 4 365 kvm och rymmer 118 parkeringsplatser och 12 mc-platser. Utöver parkering i garage finns kantstensparkering på gata. P-tal enligt detaljplanen är ca 0,6 p-platser per lägenhet.

Summering ytor

Total BTA	35 224 m ²
Ljus BTA	25 675 m ²
BOA	18 438 m ²
LOA	5 018 m ² inkl. garage
BOA+LOA	23 456 m ² inkl. garage

Tidplan

Genomförandebeslut Stockholmshem 2013-03-14

Upphandling, avrop av option november 2014

Byggstart nyproduktion(rivning och sprängning)våren 2015

Inflyttning studentlägenheter januari 2018

Inflyttning hyreslägenheter start februari 2018 till maj 2019
Entreprenaden godkändes vid slutmöte 2019-05-23
Samtliga tider under genomförandeskedet hölls

Ekonomi

För att tillskapa fler byggrätter i Årstadal ingick Stockholmshem ett avtal med Balder Storstad AB om förvärv av aktierna i dotterbolaget Fastighets AB Syl 3, för förvärv av tomträtten till Syllen 3. Enligt det avtal som tecknades 2011-12-16 mellan parterna angående överlåtelsen uppgick köpeskillingen till 64 Mkr.

Ursprunglig budget, inklusive fastighetsförvärv 64 mkr, som beslutades av KF våren 2013 uppgick till 723 mkr inkl. moms.

Hyran inkl. värme är presumerad till 1990 kr/kvm i 2016 års nivå.

Slutkostnaden blev 900 mkr. Ökningen beror på bl.a. fler lägenheter, från 240 lägenheter till 357 lägenheter, dyrare stomme och ökade markkostnader.

Direktavkastningen på totalt kapital ökade från 3,7 % till 3,9 %.

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.

Projektet projekterades för ambitionsnivån miljöbyggnad silver. Certifiering kommer inte att ske pga. att vi inte klarar dagsljusfaktorn, vilket beror på områdets utformning. Den projekterade energiförbrukningen för Syllen är beräknad till 55 kWh/m²Atemp och år för hyreslägenheterna, och 65 kWh/m²Atemp och år för studentlägenheterna. Projektet har tung fasad med pir isolering.

Bolagets analys och bedömning.

I Syllen arbetade vi vidare på företagets nya arbetssätt för att öka kundnöjdheten med rutiner för bl.a. VIP-visning, visningslägenhet, erbjudande av hantverkshjälp, och utvecklat informationsmaterial. Arbetet resulterade i ett NKI resultat på 76(2018) och 75(2019), vilket överträffade målet som för nyproduktion är satt till 72. Målet är satt utifrån branschen där 72 är ett snittvärde för både hyresrätt och bostadsrätt.

Alla lägenheter överlämnades utan kvarvarande besiktninganmärkningar vid inflyttning.

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

Bilaga 1 Bilder och film från Syllen