

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. Bottenstocken

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar följande:

1. Slutredovisning för nybyggnad i kv. Bottenstocken, Gröndal godkänns.

Anette Sand
VD

Patrik Andersson
Chef Bygg & Teknik

Sammanfattning

AB Stockholmshem har som ett led i vårt arbete att uppfylla Stadens bostadsmål och våra ägardirektiv, investerat totalt 172,5 mnkr inkl. moms på egen fastighet i nyproduktion av 75 studentlägenheter fördelade på tre i princip identiska huskroppar med vardera 25 st studentlägenheter. Investeringsbelopp vid genomförandebeslut 2017-10-04 uppgick till 115 mnkr. Budgeten utökas vid nytt genomförandebeslut 2019-04-23 till 174 mnkr. Utfall blev 172,5 mnkr. Direktavkastning år 1 har ökat från 3,29% vid genomförandebeslutet till 3,35%. Projektet slutbesiktades i januari 2020.

Projektbeskrivning

AB Stockholmshem hade fram till 1999 tomträttsavtal men köpte fastigheten Bottenstocken 11 av Stockholms kommun med tillträdesdatum 1999-10-01. Fastigheten ligger i Gröndal längs Gröndalsvägen. Innan detta projekt påbörjades så nyttjades tomten för paviljonger, tillfälliga bostadsmoduler uppförda på tillfälligt bygglov. Modulerna användes för evakuering vid renoveringar i beståndet i Gröndal. Under 2016-2017 hyrdes de ut till socialförvaltningen som bostäder för ny-anlända familjer.

Stockholmshem drev tillsammans med Stadsbyggnadskontoret en ny detaljplan för området innebärande att tillskapa 75 st nya studentbostäder på den plats längs Gröndalsvägen där de tillfälliga bostadsmodulerna var uppställda. Den nya detaljplanen vann laga kraft 2017-01-13. Som en följd av detta flyttades modulerna i oktober 2017 för att möjliggöra nyproduktionen. Genomförandebeslut togs i styrelsen 2017-10-12 och markarbetena påbörjades direkt därefter hösten 2017. De tre husen började byggas i slutet av 2018. Husen har vardera 25 studentlägenheter, i två av husen finns även studierum för studenterna och i ett av husen kontor för Stockholmshems personal.

Lägenhetsfördelning

1 RoK	26 kvm	72 st
2 RoK	40 kvm	3 st

Totalt 75 st studentlägenheter.

Summering ytor

Total BTA	3378 m ²
Ljus BTA	3378 m ²
BOA	1992 m ² (2036 m ² inklusive studierum)
LOA	0 m ²
BOA+LOA	1992 m ² (2036 m ² inklusive studierum)

Tidplan

Beslut om start-pm i SBN:	2012
Detaljplanen vann laga kraft	2017 januari
Upphandling markentreprenad:	2017 november
Upphandling husentreprenad:	2018 mars
Byggstart:	2018 dec
Entreprenaden godkändes vid slutmöte:	2020 jan
Inflyttning:	2020 feb
Samtliga tider under genomförandeskedet hölls	

Ekonomi

Budget ökade vid nytt GB 2019-04-23 med 59 mnkr till 174 mnkr främst avseende merkostnader som uppstod på grund av omfattande åtgärder i samband med sanering av förorenad mark. Slutlig total uppbyggnad i detta projekt blev 172,5 mnkr.

Normhyra inklusive värme och el är enligt 2019-års nivå är 2250 kr/ m².

Direktavkastning år 1 har ökat från 3,29% vid genomförandebeslutet till 3,35%. Direktavkastningskrav vid färdigställande var 3,30%.

Risk

Samtliga risker i projektet har tagits om hand, inga kvarvarande risker föreligger.

Miljö

Den projekterade energiförbrukningen för Bottenstocken är beräknad till 65 kWh/m²Atemp och år för studentlägenheterna. Marken där husen skulle byggas hade höga föroreningar vilket har sanerats av projektet. Husen har byggts med moduler av trä i Häggmarks industri i Sunne i Värmland. Modulproduktion i deras industri har medfört mycket mindre materialspill och lägre CO₂-utsläpp jämfört med traditionellt byggande. Eftersom stommen består mer än 50% av trä har detta också medfört mycket lägre CO₂-utsläpp jämfört med betongstomme.

Bolagets analys och bedömning.

Alla lägenheter överlämnades utan kvarvarande besiktningssanmärkningar vid inflyttning.

Initialt var det svårt att få lägenheterna uthyrda men inte längre. Det har varit en låg utflyttning jämfört med övriga studentlägenheter hos Stockholmskem vilket kan tyda på att de boende trivs. Dessutom föreligger en låg grad av felanmälningar. Bedömningen är att husen håller en hög kvalitet och att de boende är nöjda och vill bo kvar.

Bilaga 1: Värdeberäkning slutredovisning 2021-10-01 (SEKRETESS)

Bilaga 2: Bilder Bottenstocken