

Handläggare: Patrik Andersson
E-post: patrik.andersson@stockholmshem.se
Telefon: 08-50839201

Till
Styrelsen för AB Stockholmshem

Slutredovisning gällande AB Stockholmsshems nyproduktion av bostäder i Kv. Tygeln

Förslag till beslut.
Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar följande:

1. Slutredovisning för nybyggnad i kv Tygeln, Södermalm godkänns

Eva Nygren
VD

Sammanfattning

AB Stockholmshem köpte 2006 fastigheten Grimman 5 av Locum. Syftet med köpet var att på den köpta fastigheten och på den intilliggande, sedan tidigare ägda, fastigheten Grimman 6 skapa ca 190 st nya hyresbostäder, förskola och ett gruppboende samt lokaler. Fastigheterna var bebyggda med olika byggnader uppförda under olika tidsperioder och var i varierat skick. Under detaljplanearbetet utfördes olika studier och slutligen beslöts att bevara tre st byggnader, nämligen Maria sjukhus, Bostadshuset och Asylen (för hastigt insjuknande). Dessa byggnader inrymmer idag efter ombyggnad en förskola samt totalt 21 lgh.

Fastigheterna Grimman 5 och 6 är nu sammanslagna till en fastighet kallad Tygeln. Kvarteret är beläget på Södermalm i Stockholms innerstad. Kringliggande gator är Wollmar Yxkullsgatan, Timmermansgatan och Maria Prästgårdsgata. Fastigheten är nu färdigställd och slutkostnaden känd och projektet slutredovisas härmed.

Rivning av befintliga fastigheter startade hösten 2011, byggstart hösten 2012 och första inflyttning skedde vintern 2014, för att därefter färdigställas vintern 2015/16. Som slutprodukt omfattar Tygeln 192st hyresrätter, en förskola, 10st gruppboendeställen och nio

lokaler samt ett garage med 85st bilplatser. Förskolan drivs av Södermalms stadsdelsförvaltning.

Ursprungligt investeringsbelopp beslutades av KF 2012-02-20 och uppgick till 749 mnkr inkl. moms, motsvarande 43 900kr/kvm. Direktavkastningen på totalt kapital bedömdes då till 4,26 %. Därefter har Stockholms hem utökat BOA + LOA, anpassat projektet till senare teknik, höjd kvalitet och utförande för att sänka driftkostnader. Bruksvärdeshyran (inkl. värme) bedömdes och sattes till 2 450kr/kvm kr i 2015-16 års nivå. De förbättrade åtgärderna tillsammans med indexökningar har resulterat i en ökning av investeringsbeloppet med 80 mnkr, dvs ca 10%, och med något förbättrad direktavkastning på 4,38%.

Projektbeskrivning

Nu gällande lägenhetsfördelning med medelytor för respektive lägenhetstyp:

1 RoK	39 kvm	6 st	3 %
2 RoK	53 kvm	44 st	23 %
3 RoK	78 kvm	72 st	38 %
4 RoK	95 kvm	66 st	34 %
5 RoK	114 kvm	4 st	2 %

Totalt 192 st lägenheter plus tio lägenheter inom gruppboende.

Gruppboende:

Två gruppboende bestående av fem lägenheter per gruppboende. Lägenhetsstorlekarna inom gruppboendet varierar mellan 36 till 43 kvm. Total yta för gruppboende inklusive gemensamhetslokaler är 636 kvm.

Lokaler:

Förskola	853 kvm
Lokaler för butik	569 kvm
Hyresgästföreningslokal	53 kvm
Gruppboende, gemensamhetsytor	240 kvm
Parkeringsgarage	2 435 kvm

Parkeringsgarage:

Garagets storlek är 2 435 kvm och rymmer 85 parkeringsplatser. P-tal är 0,45 p-platser/lgh. Utöver parkering i garage finns kantstensparkering på gata.

Summering ytor

Total BTA	27 831 m ²	
Ljus BTA	22 481 m ²	
BOA	15 261 m ²	
LOA	4 150 m ²	inkl garage
BOA+LOA	19 411 m ²	inkl garage.

Tidplan

Genomförandebeslut Stockholms hem 2011-09-13
Upphandling utfördes under hela 2012
Byggstart nyproduktion hösten 2012
Inflyttning start dec 2014 till dec 2015
Entreprenaden godkändes vid slutmöte 2015-12-08
Slutbesked erhöles 2016-01-28
Samtliga tider under genomförandeskedet innehölls.

Ekonomi

Ursprunglig budget inklusive fastighetsförvärv beslutad av KF i februari 2012 uppgick till 749 mkr inkl. moms vilket motsvarar 43 900 kr/kvm BOA+LOA exkl. garage. Efter projektförändringar såsom anpassningar till senare teknik, höjd kvalitet och utförande för att sänka driftkostnader samt indexökning blev slutkostnaden 829 mkr, motsvarande 48 800 kr/kvm BOA + LOA exkl. garage. Direktavkastningen på totalt kapital ökade från 4,26% till 4,38% på totalt kapital. Inget nedskrivningsbehov föreligger.

Risk

Inför genomförandet identifierades ett antal risker såsom ockupation av befintliga byggnader, ökade kostnader för ombyggnationerna och grundläggningen. Genom aktivt arbete har projektet genomförts utan större störningar.

Miljö

Den senaste beräkningen ger att energiförbrukning för nyproduktionen inklusive garage är beräknad till 68 kWh/m²Atemp och år. Energiförbrukning för ombyggnadsdelar är beräknade till 93 kWh/m²Atemp och år.

Bolagets analys och bedömning.

I Tygeln provades företagets nya arbetssätt för att öka kundnöjdheten genom att införa rutiner för bla VIP-visning, visningslägenhet, erbjudande av hantverkshjälp, och utvecklat informationsmaterial. Arbetet resulterade i ett NKI resultat på 73, vilket överträffade målet som för nyproduktion är satt till 72.

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

Bilagor

1. Bildmaterial