

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. Hornslandet

Förslag till beslut.
Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar följande:

1. Slutredovisning för nybyggnad i kv Hornslandet, Norra Djurgårdsstaden godkänns

Anette Sand
VD

Patrik Andersson
Chef Bygg & Teknik

Sammanfattning

Fastigheten Kv Hornslandet, som är beläget i Norra Djurgårdsstaden, etapp Norra Två (N2) är Stockholmsshems andra projekt inom stadens miljöprofilområde Norra Djurgårdsstaden.

Stockholmshem har tidigare byggt Kv Töfsingdalen i etappen Västra där man tecknade ett frivilligt tilläggsavtal med staden som strävar efter samt bidrar till stadens ambition enligt Miljöprogram för efterföljande etapp Norra 2 – ett led i ”Ett Stockholm i världsklass”.

Förutom detta Miljöprogram har Stockholmshem höjt kvalitet och utförandet i projektet för att sänka driftkostnader och öka kundvärdet. Vidare beslöts att klassa projektet enligt Miljöbyggnad Guld.

Projektet slutbesiktigades i september 2017. Idag pågår intrimning och verifiering av Guldklassning i Miljöbyggnad. I övrigt är projektet helt inflyttat, bortsett från en liten lokal i huset som nås från trapphus.

Projektbeskrivning

Lägenhetsfördelning:

2 Rok	41-64 kvm	61 st
3 Rok	66-94 kvm	60 st
4 Rok	95-99 kvm	28 st
5 Rok	124-125 kvm	2 st
6 Rok	138-141 kvm	3 st

Totalt 154 stycken lägenheter.

Servicelägenheter:

I Kv Hornslandet finns 7 st servicelägenheter för personer med behov av stöd.

Lokaler:

1 st livsmedelsbutik	1210 kvm
1 st apotek, 1 butikslokal, 1 butik/cafélokal	304 kvm
1 st kontor/lager	49 kvm
Hyresgästföreningslokal	33 kvm
Parkeringsgarage	2 844 kvm

Parkeringsgarage:

Garagets storlek är 2 844 kvm och rymmer 79 parkeringsplatser inkl en serviceplats och 6 mc-platser. P-tal är 0,5 p-platser/lgh. Utöver parkering i garage finns kantstensparkering på gata.

Summering ytor

Total BTA	23531 m ²
Ljus BTA	17689 m ²
BOA	11563 m ²
LOA	4877 m ² inkl garage
BOA+LOA	16440 m ² inkl garage.

Tidplan

Genomförandebeslut Stockholmshem 2013-03-14

Upphandling utfördes 2013/02-2013/07

Byggstart nyproduktion hösten 2014

Inflyttning start december 2016 t o m september 2017

Entreprenaden godkändes vid slutmöte 2017-09-27

Samtliga tider under genomförandeskedet innehölls.

Ekonomi

Ursprunglig budget beslutad av KF juni 2014 uppgick till 540 Mkr inkl. moms. Hyran inkl. värme är presumerad till 2290 kr/kvm i 2015 års nivå. Slutkostnaden blev 587 mkr. Ökningen beror på bl.a dyrare grundläggning, ökad kvalitet och utförandet i projektet för att sänka driftkostnader och öka kundvärdet. Vidare beslöts att klassa projektet enligt Miljöbyggnad Guld.

Inget nedskrivningsbehov föreligger.

Direktavkastning (på investering) år 1 var 4,28 % vid genomförandebeslut och 4,1 % vid färdigställande. Marknadsmässigt direktavkastningskrav för fastigheten var 3,31 % vid färdigställande.

Vid genomförandebeslut var internräntan 6,6 % och samma vid färdigställande.

Risk

Inför genomförandet identifierades ett antal risker i enlighet med stadens projektmodell. Genomförande har skett utan större störningar.

Miljö.

Den projekterade energiförbrukningen inklusive garage för Kv Hornslandet är beräknad till 55 kWh/m²Atemp och år. Projektet har tung fasad, solcellsanläggning och avloppsvärmeväxlare samt värmeåtervinning från Coop:s kylsystem. Det har varit lite problematiskt att samordna Coop och Skanskas underleverantörer. Detta har medfört att systemet inte har fungerat. Vilket i sin tur medfört att vi inte har några resultat att redovisa för den delen av systemet.

Bolagets analys och bedömning.

I Kv Hornslandet arbetade vi vidare på företagets nya arbetssätt för att öka kundnöjdheten med rutiner för bland annat VIP-visning, visningslägenhet, erbjudande av hantverkshjälp, och utvecklat informationsmaterial. Arbetet resulterade i ett NKI resultat på 77, vilket överträffade målet som för nyproduktion är satt till 72. Målet är satt utifrån branschen där 72 är ett snittvärde för både hyresrätt och bostädsrätt.

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

Bilaga 1 – bilder från Hornslandet