



**Styrelseärende
Styrelsen 2021-04-29
Ärende 8**

Handläggare: Allan Leveau
Telefon: 08-508 371 50

Till styrelsen

Projektledare: Christopher Hoff
Telefon: 08-508 371 23

Slutredovisning avseende projekt nybyggnad Ståthållaren 5, i Bagarmossen-Skarpnäck

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande:

1. Slutredovisning avseende projekt nybyggnad Ståthållaren 5, i stadsdelen Bagarmossen-Skarpnäck, godkänns.

Vällingby den 19 april 2021

Stefan Sandberg
VD

Bakgrund

Genomförandebeslut för projektet Ståthållaren 5 togs 2016-04-28 i Svenska Bostäders styrelse och omfattade 185 mnkr. Projektets slutkostnad är 189 mnkr.

Kv Ståthållaren 5 är beläget i Bagarmossen, ca 400 m från tunnelbanan och Bagarmossens centrum samt ca 800 m från Nackareservatet. AB Svenska Bostäder förvärvade år 2016 fastigheten Ståthållaren 5 av Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB). Detaljplaneförslaget innebar att fastigheten skulle utökas med delar av intilliggande gatu- och parkmark samt att befintlig förskolebyggnad skulle rivas för att ge plats för två nya flerbostadshus med tillhörande miljöstuga.

Detta ärende syftar till att slutredovisa projektet.

Projektbeskrivning

Kv. Ståthållaren 5 består av två lamellhus, hus A och hus B i fem våningar, mellan de två byggnaderna finns en bostadsgård och en miljöstuga. I hus A inryms lägenheter, en tvättstuga, en gruppbofastad och ett garage i suterräng och i hus B inryms lägenheter och en tvättstuga.

Fastigheten innefattar 76 lägenheter varav 6 gruppbestäder, 21 parkeringsplatser i garage och 13 stycken parkeringsplatser på kvartersmark.

Parkeringstalet för fastigheten är 0,5 bilplatser per lägenhet. Med anledning av närhet till kollektivtrafik och att gruppbestädens lägenheter och gemensamhetslokal har ett parkeringstal på 0,0, är kravet att fastigheten ska inrymma totalt 34 parkeringsplatser. Av dessa 34 platser är 4 förberedda för elladdning.

Inom fastigheten finns det 191 cykelplatser, varav 138 är belägna inomhus i ett av husen. Det innebär att vi uppfyller kravet på 2,5 cykelplatser per lägenhet. För att främja cykelanvändningen för hyresgästerna har det i projektet byggts en lättillgänglig cykelverkstad där det finns möjligt att rengöra cykeln och utföra enklare reparationer.

Lägenheternas standard följer Svenska Bostäders bygg- och installationsregler. Badrummen är förberedda för tvättmaskin och torktumlare och köken är förberedda för diskmaskin och microvågsugn. Lägenheterna är ljusa och har genomgående vita kulörer på väggar och tak samt ekparkett på golven. Köken har vita köksluckor och en bänkskiva i grå laminat.

Lägenhetsfördelningen har stämts av med förvaltningen i ett tidigt skede. Befintligt bestånd inom området består mestadels av små lägenheter, behovet är därför stort för större lägenheter med två rum och kök till fyra rum och kök.

Kvarteret innehåller totalt 76 lägenheter med följande fördelning:

1 rok	35-42 kvm	9 st	12 %
2 rok	47-71 kvm	23 st	30 %
3 rok	63-72 kvm	28 st	37 %
4 rok	85 kvm	14 st	18 %
5 rok	109 kvm	2 st	3 %

Lokaler

P-garage	609 kvm	uthyrd till Stockholm Parkering
Gruppbestad	155 kvm	uthyrd till Skarpnäck SDF

Ytor

Bruttoarea, BTA	8684 kvm
Boarea, BOA	4824 kvm
Lokalarea, LOA	192 kvm



Bild 1: Hus A sett från Rusthållarvägen

Ett av målen med projektet var att producera attraktiva hyreslägenheter i ett populärt område. Detta var en del av Svenska Bostäders mål om att påbörja byggnation av 1 000 nya lägenheter per år.

Tider

- Staden markanvisade kvarteret Ståthållaren 5 i maj 2011
- Detaljplanen överklagades till Länsstyrelsen i oktober 2015
- Detaljplanen vann laga kraft i januari 2016
- Genomförandebeslut i styrelsen i april 2016
- Förvärv av fastigheten Ståthållaren 5 från SISAB i maj 2016
- Rivning av förskola slutfördes i mars 2017
- Upphandling startades i november 2016 och slutfördes i mars 2017
- Byggstart september 2017
- Inflyttning i juni och juli 2019
- Entreprenaden godkändes i november 2019

I ursprunglig tidplan från genomförandebeslut beräknades en byggstart i februari 2017 och inflyttning i februari 2019. Projektets tidplan har därmed blivit förlängd med 5 månader vilket främst beror på längre systemhandlingsprojektering och en utdragen upphandlingsprocess. I projektet uppstod behov av att byta projekteringsledare vilket påverkade tiden negativt. Under upphandlingen förlängdes anbudstiden då flera anbudsgivare ansåg att anbudstiden var för kort. För att undvika risk för färre anbud tillmötesgick vi önskemålet.

Sammantaget har det gått 8 år från markanvisning till inflyttning.

Ekonomi

Investeringsutgiften om 185 mkr beslutades av styrelsen den 28 april 2016. Projektets slutkostnad är 189 mkr, vilket innebär en kostnadsökning på 2,2 %.

Anledningen till kostnadsökningen är att entreprenadkontraktet med totalentreprenören ByggPartner i Dalarna AB upphandlades till drygt 14 mkr högre

kontraktssumma än investeringskalkylen och att den uthyrningsbara ytan i projektet har ökat med 133 kvm.

Hyran är en så kallad presumtionshyra och uppgår till 1 750 kr/kvm för normlägenheten (3 rok, 77 kvm) i 2020 års nivå.

Fastighetens marknadsvärde år 2020, var 205 mnkr (40 886 kr/kvm).

Fastighetens direktavkastning år 1 efter investeringen är 3,81 %.

Risker

Riskanalys inför genomförandet omfattade exempelvis:

1. Budgetöverdrag totalkostnad

Regelbundna prognosavstämningar och ekonomimöten har utförts för att minska totalkostnaden. Totalkostnaden har överstigits med 2,2 %.

2. Högre direktavkastningskrav

Vid varje skedesavslut har direktavkastningskravet stämts av internt på Svenska Bostäder och har inte förändrats. Fastighetens direktavkastning enligt genomförandebeslut 1 år efter investeringen var 3,75 %, fastighetens faktiska direktavkastning uppgår till 3,81 %.

3. Lägre hyresnivå

Bedömning av hyresnivåer sker med hjälp av bolagets förhandlingschef. Hyresnivån år 2016 enligt kalkylen från genomförandebeslut var 1700 kr/kvm. Beslutad hyresnivå år 2020 uppgår till 1750 kr/kvm.

4. Tidplanen förskjuts

Regelbundna avstämningar av tidplanen har genomförts med totalentreprenören och ledningsdragande verk. Projektet blev förskjutet med fem månader till följd av en längre systemhandlingsprojektering pga. byte av projekteringsledare och en längre upphandlingsprocess med förlängd anbudstid.

Mål och hållbarhetsaspekter

Ekologisk hållbarhet

Projektet har projekterats utifrån Miljöbyggnad till nivå silver på byggnadsnivå, utan krav på certifiering.

För att hantera risken för översvämningar vid kraftiga skyfall har förhöjda kantstenar anlagts i gräns mot allmän platsmark för att hindra dagvatten från Fogdevägen att nå in på fastigheten.

Bostadsgården är utformad som en lågpunkt, där dagvattnet från Fogdevägen ska omhändertas lokalt, innan det fördröjs av två nedgrävda fördröjningsmagasin. Dagvatten från stuprör leds till gården och till grönytor som mynnar till naturmark.

Taket på miljöstugan är utformat som sedumtak för att ytterligare ta hand om dagvattnet inom fastigheten.

Byggvarubedömningen har använts för att styra mot giftfria material och dokumentation av de byggvaror som byggs in. Av projektets totalt 256 inrapporterade material finns 22 avvikelser, dvs. produkter som innehåller ej önskvärda ämnen i halter över Byggvarubedömningens krav för att klara accepterad eller rekommenderad nivå. Avvikelserna utgörs främst av material i installationer för värme, ventilation och sanitet.

För att underlätta för hyresgästerna att göra miljö- och klimatsmarta val finns det på fastigheten en centralt placerad miljöstuga för källsortering, matavfallsinsamling med gröna påsen och tre till fyra källsorteringskärl per lägenhet i köken.

Energi

Preliminärt uppmätt energiprestanda är 64,0 kWh/m²A_{temp}, år. Beräknad energiprestanda är 55,0 kWh/m²A_{temp}, år.

Kravet på specifik energianvändning enligt BBR är 80,0 kWh/m²A_{temp}, år och kravet från Stockholms stads Exploateringskontor är 75,0 kWh/m²A_{temp}, år.

Mål för uppfyllande av energianvändning enligt Miljöbyggnad silver är 60,0 kWh/m²A_{temp}, år.

Fastigheten uppfyller ställda krav på specifik energianvändning enligt BBR och Exploateringskontoret. Energianvändningen är 6,7 % högre än målet för Miljöbyggnad silver och 16 % högre än beräknat. Det pågår ett arbete med att trimma in anläggningen ytterligare med målet att nå beräknad energiprestanda.

Nöjd kund index

Ca sex månader efter inflyttning mäter vi kundnöjdheten och rapporterar två sammanfattande index, vilket är produktindex och trygghetsindex.

Resultatet blev 82,3 % för produktindex och 83,7 % för trygghetsindex.

Målvärdet för bolaget 2019 var 83 % respektive 84 % och för nybyggnad var målvärdet 83 % respektive 86 %.

På frågan om trivsel i lägenheten uppnåddes ett index på 100 %.

Bilagor

1. Redovisning av tillkommande investeringsutgifter, Ståthållaren 5 (**sekretess**)
-