

Handläggare: Johanna Ekblad
Telefon: 08-508 371 82
Projektledare: Karin Ståhl
Telefon: 08-508 371 28

Till styrelsen

Slutredovisning, nyproduktion av bostäder inom fastigheten Greken 2 och Engelsmannen 7 i Blackeberg

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Slutredovisning avseende projekt Greken 2 och Engelsmannen 7, i stadsdelen Blackeberg, godkänns.

Vällingby den 15 april 2024

Stefan Sandberg
VD

Sammanfattning

Ny bebyggelse har uppförts inom de nybildade fastigheterna Greken 2 och Engelsmannen 7 i Blackeberg. Fastigheterna har ingått i samma projekt och omfattar 95 nya lägenheter och 38 parkeringsplatser i garage. Upprättad tidplan har kunnat hållas. Flertalet bedömda risker har inte fallit ut och projektet har ur ekonomisk synvinkel gått bra. Investeringsbeslutet uppgick till 272 mnkr och togs Svenska Bostäders styrelse i mars 2018. Projektets slutkostnad är 222 mnkr.

Bakgrund

Projektet omfattar 95 lägenheter i tre nya byggnader i kv Greken 2 och Engelsmannen 7. Den nya bebyggelsen har byggts i ett före detta parkområde i Blackeberg i västra Stockholm.

Investeringsbeslut om 272 mnkr fattades 2018-03-15 av Svenska Bostäders styrelse.

Detta ärende syftar till att slutredovisa projektet och ligga till grund för beslut av Svenska Bostäders styrelse.

Projektbeskrivning

Kvarteret Greken 2 och Engelsmannen 7 har ett attraktivt läge längs Björnsonsgatan i Blackeberg. Gångavståndet till både Blackebergs centrum och Islandstorgets tunnelbanestation är ca 500 meter. Grimstaskogens naturreservat och Mälaren ligger inom gångavstånd. Projektet omfattar två punkthus inom kv Engelsmannen 7 (65 lägenheter). Och ett lamellhus inom kv Greken 2 (30 lägenheter).

Området mellan fastigheterna utgörs av ett parkstråk på stadens mark. Ett stort fokus under detaljplaneskedet var att utforma den nya bebyggelsen för att komplettera områdets befintliga bebyggelse samtidigt som befintliga parkstråk med uppvuxna träd skulle kunna bevaras.

Mellan de två punkthusen i kv Engelsmannen 7 finns en gemensam gård med lekutrustning, sittplatser, grill och planteringar.

Mellan Svenska Bostäders befintliga fastighet Greken 1 och det nybyggda lamellhuset i Greken 2 har en gemensam gård anlagts. Fokus har varit att bevara så mycket natur som möjligt men samtidigt skapa ytor för lek och umgänge. För skötseln av den gemensamma gården har en gemensamhetsanläggning bildats.

Lägenhetsfördelning

Projektet innehåller totalt 95 lägenheter med följande fördelning:

Greken 2	Engelsmannen 7
2 rok 47 kvm 14 st 15 %	2 rok 55 kvm 16 st 17 %
3 rok 79 kvm 8 st 8 %	3 rok 77 kvm 32 st 34 %
4 rok 92 kvm 6 st 6 %	4 rok 83 kvm 16 st 17 %

5 rok 113 kvm 1 st 1%
5 rok 114 kvm 1 st 1%

4 rok 94 kvm 1 st 1%

Lokaler

Projektet innehåller inte några lokaler.

P-garage

Greken 2

486 kvm, 13 platser

Engelsmannen 7

736 kvm, 25 platser

Utöver p-platser i garage har två nya markparkeringar skapats på den befintliga fastigheten Greken 1. Där står två bilpoolsbilar som är en del av de mobilitetsåtgärder som vidtagits för att sänka p-talet i projektet.

Summering av ytor	Greken2	Engelsmannen 7	Totalt
Bruttoarea, BTA	3650 kvm	7538 kvm	11188 kvm
Boarea, BOA	2075 kvm	4763 kvm	6838 kvm
Lokalarea, LOA	0 kvm	0 kvm	0 kvm



Bild 1 Lamellhuset i kv Greken 2 i förgrunden till höger, de två punkthusen i kv Engelsmannen 7 längre bort i bilden.

Kvalitet

Projektet har följt processen i Svenska Bostäders Nybyggnadshandbok och utformats efter företagets tekniska regler. Några avvikelser från de byggtekniska reglerna finns dock. Vissa lägenheter saknar separat klädkammare men uppfyller ändå SIS krav på förvaringsutrymme. En

lägenhet i markplan saknar uteplats. Gemensam tvättstuga saknas, i gengäld har samtliga lägenheter utrustats med tvättmaskin och torktumlare. Tak saknas ovan de översta balkongerna och inglasning av balkonger är inte möjligt då det inte finns stöd för det i detaljplanen.

Tider

Svenska Bostäder fick i maj 2015 en markanvisning för projektet. Samråd för detaljplanen hölls i augusti-september 2016. Detaljplanen antogs i stadsbyggnadsnämnden 2017-03-23 och vann laga kraft 2018-01-12. 2018-03-15 godkände Svenska Bostäders styrelse investeringen om 272 mnkr. Ungefär samtidigt påbörjades projekteringen av ett förfrågningsunderlag för projektet. Efter avslutad upphandling tilldelades JSB Construction projektet och ett entreprenadkontrakt undertecknades 2019-04-05. Enligt kontraktet skulle entreprenaden i sin helhet färdigställas till 2021-11-22. Projektet färdigställdes något senare. 2022-12-21 godkändes entreprenaden och Svenska Bostäder tog över fastigheten. Inflyttningen påbörjades som planerat 2022-01-10.

Ekonomi

Beslutad projektram var 272 mnkr (39633 kr/kvm BOA). Projektets slutkostnad är 222 mnkr (32347 kr/kvm BOA).

Fastighetens marknadsvärde år 2023, hade med de antaganden som gjordes vid genomförandebeslut (direktavkastningskrav 3,50%) varit 296 mnkr (43 265 kr/kvm). I bokslutsvärderingen bedöms marknadsvärdet vara 302 mnkr. Inget nedskrivningsbehov föreligger idag.

Den lägre produktionskostnaden beror till stor del på att anbudssumman understeg den i investeringskalkylen antagna kostnaden. Projektet handlades upp utan indexreglering och kostnader för ÄTA blev lägre än beräknat.

Efter avslutad produktion pågick en diskussion med entreprenören kring rätten till ersättning för högre kostnader kopplat till Covid-19. Frågan har inte resulterat i någon ytterligare ersättning till entreprenören. Projektet kan därmed ses som avslutat och inga ytterligare kostnader förväntas.

Bostadshyra är egensatt och uppgår till 1905 kr/kvm i 2023 års nivå.

Risk

Risکانالysen inför genomförandet omfattade följande risker:

- 1) Budgetöverdrag totalkostnad – risk har **ej** fallit ut
Uppskattat anbud i investeringskalkylen var högre än entreprenörens anbud. I investeringskalkylen hade Svenska Bostäder också räknat med indexpåslag och högre kostnader för ÄTA.
- 2) Högre direktavkastningskrav – risk har fallit ut
En risk som påverkar resultatet men som inte direkt går att påverka.
- 3) Lägre hyresnivå – risk har **ej** fallit ut
I investeringskalkylen räknade vi med en hyra på 1725 kr/kvm i 2018 års nivå. Uppräknat med 2 % per år blir det i 1905 kr i 2023 års nivå. Hyran är 1920 kr/kvm.
- 4) Marknadsläge – risk har **ej** fallit ut
Mitt under produktionsperioden utbröt Coronapandemin, med ökade materialkostnader, försenade materielleveranser, ökad personalomsättning på byggarbetsplatsen som följd. Men då projektet var upphandlat med ett fast pris utan indexreglering har inte Svenska Bostäder drabbats av ökade kostnader. Efterfrågan på dessa bostäder har varit hög och samtliga lägenheter blev uthyrda inför inflytt.
- 5) Tidplanen förskjuts – risk har **ej** fallit ut

Sammanfattningsvis kan vi se att flertalet upptagna risker inte har fallit ut och krävt särskilda åtgärder och därför inte belastat projektets ekonomi.

Energi

Greken 2:

Preliminärt uppmätt energiprestanda är 85 kWh/m²_{Atemp}, år.

Beräknad energiprestanda 53 kWh/m²_{Atemp}, år.

Kravet på specifik energianvändning enligt BBR är 75 kWh/m²_{Atemp}, år. Och från Stockholms stads Exploateringskontor är 55 kWh/m²_{Atemp}, år.

Mål för uppfyllande av energianvändning enligt Miljöbyggnad 3.0 silver är max 68 kWh/m²_{Atemp}, år.

Fastighetens energianvändning överskrider beräknad energiprestanda med 60% och stadens krav med 55%. Höga temperaturer har noterats framför allt i garaget. Även förbrukningen av fastighetsel har noterats vara betydligt högre än beräknat. Utredning pågår för att fastställa orsakerna. I

samband med den 2-årsbesiktning som ska göras under Q1 2024 kommer detta att påtalas för entreprenören.

Engelsmannen 7:

Preliminärt uppmätt energiprestanda är 58 kWh/m²_{Atemp}, år.

Beräknad energiprestanda 53 kWh/m²_{Atemp}, år.

Kravet på specifik energianvändning enligt BBR är 75 kWh/m²_{Atemp}, år. Och från Stockholms stads Exploateringskontor är 55 kWh/m²_{Atemp}, år.

Mål för uppfyllande av energianvändning enligt Miljöbyggnad 3.0 silver är max 68 kWh/m²_{Atemp}, år.

Fastighetens energianvändning överskrider beräknad energiprestanda med 9% och stadens krav med 5%. Fastigheten kommer fortsatt att trimmas och följas upp.

Mål och hållbarhetsaspekter

Nöjd kund index

Mellan den 27 oktober och 6 december 2023 mättes kundnöjdheten och tre sammanfattande index rapporteras, produktindex, trygghetsindex och nybyggnadsindex.

Produktindex: Greken 2 – 84,0%, Engelsmannen 7 – 83,4%

Trygghetsindex: Greken 2 – 96,2%, Engelsmannen 89,2%

Nyproduktionsindex: Greken 2 – 84,1%, Engelsmannen 7 – 85,9%

Samtliga index är i linje med eller över bolagets mål.

Ekologisk hållbarhet

Projektet har projekterats efter krav i Miljöbyggnad nivå Silver. Det innebär att byggnaderna teoretiskt ska uppnå högre krav än lagkrav t ex gällande solskydd, ljudmiljö m m. Projektet har dock inte certifierats.

I projektet har Byggvarubedömningen använts för att styra mot giftfria material. En loggbok har upprättats för projektet. Kvarteret Greken har 245 registrerade produkter, 22 av produkterna (9%) nådde inte upp till Byggvarubedömningens kriterier för rekommenderas/accepteras. Dessa har hanterats och dokumenterats som avvikelser. Kvarteret Engelsmannen har 243 registrerade produkter. 21 (9%) av dem har hanterats och dokumenterats som avvikelser.

För Greken och Engelsmannen var målet att max 5% av avfallet skulle gå på deponi, slutresultatet blev 4%.

Projektet var ett av de första där Svenska Bostäder tog fram en livscykelanalysberäkning (LCA-beräkning) som en del i Stadens pilotprojekt för att utveckla klimatberäkningar och anvisningar. Beräkningarna redovisar byggskedet (A1-A3), transporter (A4) samt spill och energiåtgång på arbetsplatsen (A5). Resultatet av beräkningarna landar på 295 kg CO₂e/m² BTA i kv Engelsmannen 7 samt 322 kg CO₂e/m² BTA i kv Greken 2.

Kv Engelsmannen 7 har en miljöstuga som nyttjas av båda fastigheterna. Insamling av metallförpackningar, papper, tidningar, plastförpackningar, glasförpackningar, småelektronik samt grovavfall hanteras.

Utanför både Greken 2 och Engelsmannen 7 sker insamling av restavfall och matavfall i nedgrävda sopkasuner.

För att hålla antalet p-platser nere har Svenska Bostäder i projektet vidtagit ett antal mobilitetsåtgärder. En "mekstation" med verktyg och pump för cyklar har installerats i ett av cykelrummen. I samband med inflytt fick våra nya hyresgäster extra information om kollektivtrafiken i närheten och ett 30-dagars SL-kort för att öka möjligheten att hitta nya transportalternativ. En bilpool har också etablerats och två elbilar finns i denna. Svenska Bostäder betalar månadsavgiften för våra hyresgäster i Greken 2 och Engelsmannen 7 under fem års tid.

Social hållbarhet

Projektet planerades och projekterades för att bidra till ett tryggare gångstråk och en socialt hållbar närmiljö genom att utpekade otrygga delar av det befintliga parkstråket bebyggdes och delar av bottenvåningarnas fasader mot gata och parkstråk öppnades och försågs med entréer.

I upphandlingen av projektet krävdes att entreprenören skulle kontakta Stockholms stads Arbetsmarknadsförvaltning för att diskutera förutsättningar för att ta emot praktikanter och personer med behov av olika sysselsättningsfrämjande insatser. Kontakter togs initialt, men någon praktikant kom aldrig komma ut i arbete innan Corona-pandemin bröt ut. I och med pandemin blev det inte aktuellt att ta emot praktikanter.

Genom satsningen Rättvist Byggande arbetar vi för att stoppa utnyttjandet av människor på byggarbetsplatser och stoppa oseriösa bolag som fuskar med skatter och svart arbetskraft. En revision genomfördes i projektet i oktober 2021. Kontrollen visade att 7 av 16 kontrollerade företag ej var föranmälda på arbetsplatsen. Avvikelsen hade följts upp i projektet.

Även inhägnaden kring arbetsplatsen hade brister där entreprenören hade svårigheter med att hålla grindar och passager kring arbetsområdet stängda. Efter åtgärder blev detta bättre. Arbetsmiljö har följts upp i samband med byggmöten. I samarbetet med Rättvist Byggande sker det i dag fler uppföljningar när brister uppmärksammas.
