



#### KONTAKT

Håkan Siggelin  
Projektutvecklingsavdelningen  
08-737 20 00  
kontakt@familjebostader.com

## Reviderat genomförandebeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i Oldmästaren, Nockebyhov

### Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande:

1. Reviderat genomförande för nybyggnation i kv. Oldmästaren, som omfattar 87 bostäder varav sex LSS-bostäder samt en lokal till en total investeringsutgift om 462 mnkr inkl. moms godkänns.
2. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.

Chris Österlund  
VD

Håkan Siggelin  
Chef Projektutvecklingsavdelningen

### Sammanfattning

Bolaget kan med projektet Oldmästaren tillföra bostäder i ett väletablerat och uppskattat område med god tillgång till allmänna kommunikationsmedel. Projektet omfattar totalt nybyggnation av 87 bostäder och en lokal, varav sex lägenheter och en lokal är inom ett LSS-gruppboende, till en total projektkostnad om 462 mnkr inklusive moms. Projektet byggstartades under Q3 2024 och förväntas färdigställas under Q3 2027.

Projektet är enligt krav från staden ett miljöspetsprojekt, vilket innebär att delar av projektet kommer certifieras för Miljöbyggnad Guld.

Projektet går upp som reviderat genomförandebeslut på grund av ökade kostnader.

## Bakgrund

I januari 2015 erhöll AB Familjebostäder en markanvisning i Nockebyhov omfattande cirka 90 lägenheter. Förutsättningarna för markanvisningen var att en del av projektet, bebyggelsen inom Ordenskapitlet 10, skulle vara ett miljöspetsprojekt.

AB Familjebostäders styrelse fattade i december 2015 beslut om att godkänna inriktningen för nyproduktion av 93 lägenheter inom Oldmästaren till en total investeringsutgift om 222 mnkr. Kalkylen baserades på generella antaganden. Byggentreprenadpriserna har därefter ökat med cirka 50 procent och bolaget har arbetat om kalkylen utifrån de projektspecifika förutsättningarna. Projektets fastighetsindelning, utformning och omfattning har förändrats under projektets gång i samband med att projektets förutsättningar successivt har klargjorts. Ett reviderat inriktningsbeslut, utifrån justerade förutsättningar, togs av styrelsen i juni 2021 och av Kommunfullmäktige i oktober samma år. Den reviderade investeringsutgiften uppgick då till 367 mnkr och omfattade 87 bostäder och en lokal, varav sex lägenheter och en lokal var inom ett LSS-gruppboende. Ett genomförandebeslut antogs i bolagsstyrelsen i april 2022 med en investeringsutgift på 413 mnkr. Byggbkostnadsutvecklingen har varit hög sedan projektet startade, främst på grund av globala faktorer, vilket påverkat materialtillgången och skapat osäkerhet i Bygg och fastighetssektorn.

## Ärendet

I projektet Oldmästaren föreslås upprättande av fyra huskroppar om fyra till fem våningar med totalt 87 lägenheter varav sex lägenheter och en lokal är inom ett LSS-gruppboende. Lägenheterna fördelas på tre lamellhus utmed Gubbkärrsvägen samt ett lamellhus vid Semestervägen. Hus 1, som ligger i anslutning till fastigheten Ordenskapitlet 10, är utpekad som miljöspetsprojekt. Projektet inrymmer även ett underbyggt garage om 38 parkeringsplatser samt sex markparkeringar. Projektet har utformats med hänsyn till stadens mål om att successivt förse samtliga parkeringsplatser med laddinfrastruktur. Av det totala antalet parkeringsplatser kommer hälften att utrustas med laddmöjlighet vid färdigställandet. Resterande platser förbereds för framtida installation av laddinfrastruktur.

Inom fastigheten finns en panncentral från 1950-talet som i dagsläget används som tvättstuga, grovsoprum och lokalutrymme. Byggnaden planeras att byggas om för att möjliggöra förvaring av cyklar och lådcyklar samt för att inrymma en cykelverkstad, vilket bidrar till förbättrade mobilitetslösningarna för hyresgästerna. Totalt kommer 236 cykelplatser att anordnas inom området. Panncentralen är kulturmärkt i grön klass och har ett omfattande underhållsbehov. Dessa underhållsåtgärder måste genomföras innan lokalerna kan tas i bruk som cykelförråd. Som ersättning för det nuvarande grovsoprummet i panncentralen kommer ett nytt miljöhus att uppföras på fastigheten. Bolaget har genom projektet utvecklat sitt miljöarbete då en del av projektet kommer att certifieras enligt Miljöbyggnad Guld.

Ärendet går upp som reviderat genomförandebeslut då kostnaderna för projektet ökat. För dyrningen är en följd av stigande räntor och ökad inflation som påverkat byggkostnaderna. Under projektets gång har även avgifter kopplade till myndighetsprövning och teknisk infrastruktur ökat avsevärt. Detta omfattar bland annat bygglovs- och planavgifter samt anslutningsavgifter för vatten, avlopp, el och övrig teknik. En särskilt betydande kostnadsökning

gäller vatten- och avloppsanslutningen, där den ursprungliga beräkningen om cirka 1,4 miljoner kronor har reviderats till 4,6 miljoner kronor vilket motsvarar en tredubblad kostnad.

## Produktutformning

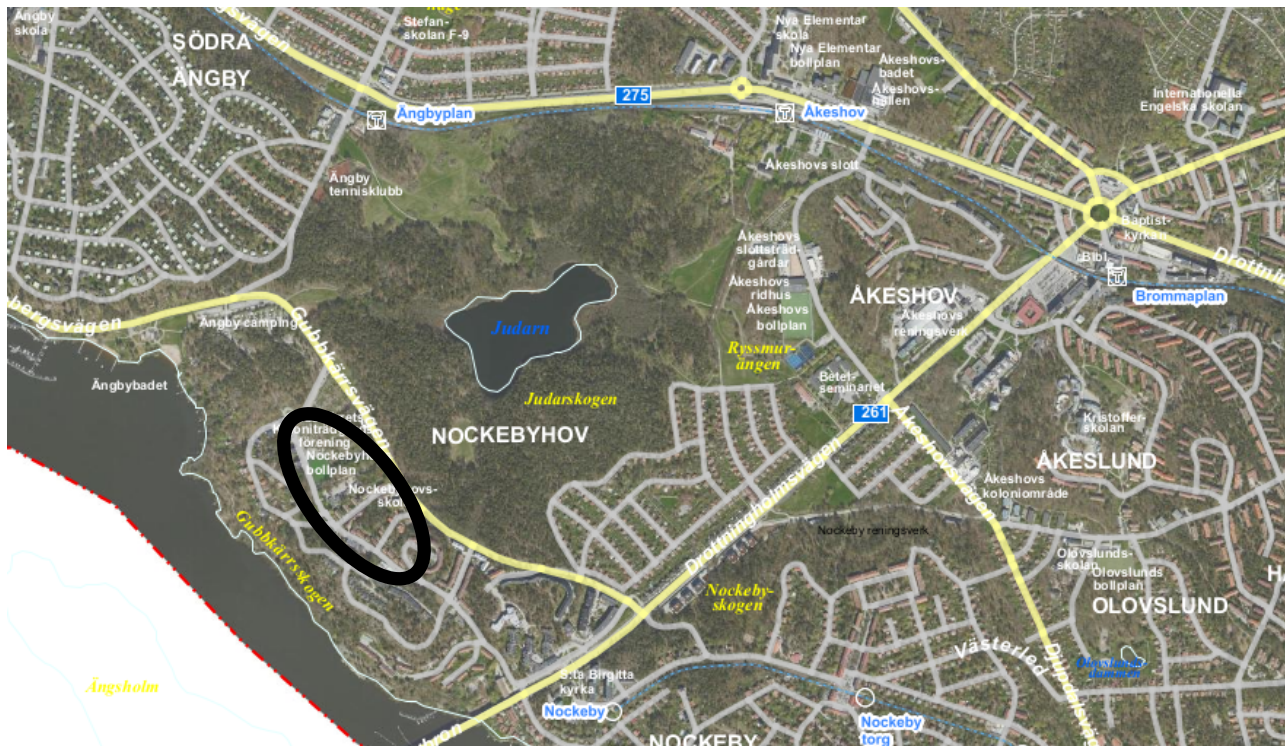
| Objektstyp    | Antal (st.) | Area (m <sup>2</sup> ) | Andel (%)    |
|---------------|-------------|------------------------|--------------|
| 1 RoK         | 16          | 31-41                  | 18           |
| 2 RoK         | 26          | 44-67                  | 30           |
| 3 RoK         | 18          | 71- 88                 | 21           |
| 4 RoK         | 24          | 95-100                 | 28           |
| 5 RoK         | 3           | 108-113                | 3            |
| <b>Totalt</b> | <b>87</b>   | <b>5981</b>            | <b>100 %</b> |
| Lokaler       | 1           | 181                    |              |



Vy från Gubbkärrsvägen sett från norr

## Geografiskt område

Projektet ligger i Nockebyhov, beläget cirka två kilometer från Brommaplan där handel och annan kommersiell service samt tunnelbana och bussterminal är beläget. Avståndet till närmsta tunnelbanestation, Ängbyplan är cirka 1,3 km. AB Familjebostäder har sedan tidigare 72 lägenheter fördelat på tre fastigheter i Nockebyhov. Rekreatiomsområden som naturreservatet Judarskogen, Mälarens strand och Gubbkärrsskogen finns i närområdet.



## Tidplan

| Milstolpe                              | Tidpunkt   |
|----------------------------------------|------------|
| Markanvisning                          | 2015-01-29 |
| Inriktningsbeslut, styrelse            | 2015-12-01 |
| Reviderat inriktningsbeslut, styrelse  | 2021-06-01 |
| Genomförandebeslut, styrelse           | 2022-04-19 |
| Byggstart                              | 2024-08-05 |
| Reviderat genomförandebeslut, styrelse | Q4 2025    |
| Inflyttning                            | Q3 2026    |
| Slutredovisning                        | Q4 2027    |

## Ekonomi

Investeringskostnaden bedöms till 462 mnkr i kostnadsläge november månad 2025 vilket är en ökning med 49,2 mnkr från genomförandebeslutet. Fördyrningen är bl.a. en följd av stigande räntor och ökad inflation som påverkat byggkostnader och anslutningsavgifter. Avkastningskravet

har ökat, vilket kan hänföras till ökade räntor och en högre inflationstakt under perioden 2022–2025. Under den tidigare lågränteperioden, fram till och med 2022, låg avkastningskraven ofta betydligt lägre. Den nuvarande utvecklingen kan därför ses som en normalisering, där marknaden i större utsträckning efterfrågar avkastningsnivåer som bättre reflekterar den faktiska riskbilden.

## Kvalitetssäkring

### MILJÖKRAV

Målsättningen för projektet är att hus 1 ska certifieras för Miljöbyggnad Guld som innebär högre energikrav än vad som gäller för normal produktion. Övriga byggnader ska uppnå Miljöbyggnad Silver.

Införlivande av kraven med bibehållen lönsamhet för denna produktion möjliggörs genom bergvärme och solceller. För att kompensera för ett ökat elbehov kommer utbyggnaden av solceller att maximeras på takytorna. Överskottselen kommer med det nya regelverket att kunna överföras till bolagets intilliggande fastigheter. Projektet ska i övrigt ta hänsyn till AB Familjebostäders miljöprogram och byggmaterial ska bedömas enligt Byggvarubedömningen.

### PROJEKTRISKER

Projektet har identifierat följande huvudsakliga riskområden.

En senareläggning av bergvärmeborrning kan påverka projektet negativt. För att möta detta har projektet kontinuerliga möten med berörda parter för att fånga upp risker.

För att minska antalet återkommande arbeten på en och samma gata och därigenom begränsa stadens kostnader har bolaget samarbetat med exploateringskontoret avseende schakt- och anläggningsarbeten för att hitta synergieffekter mellan deras och bolagets entreprenad.

## Kommunikation

En kommunikationsplan för projektet har upprättats för att säkerställa identifiering av intressenter och för projektet väsentliga frågor.

## Rapportering

Projektet kommer att avrapporteras i samband med inrapportering av utfall och prognoser till moderbolaget Stockholms Stadshus AB.

## Bolagets analys och bedömning

Projektet är beläget i ett attraktivt och väletablerat område som främst består av äldre bebyggelse varpå efterfrågan på nyproduktion uppskattas vara hög. Närheten till rekreationsområden och vatten bidrar till projektets attraktivitet.

Genom projektet tillförs totalt 87 nya hyresrätter samt ett gruppboende baserat på identifierat behov. Bostadsutbudet utgör en varierad lägenhetssammansättning, med särskilt fokus på tvårums- och fyrrumslägenheter, vilket möter behoven hos en bred målgrupp. En konsekvens av de förändrade marknadsförutsättningarna är behov av högre hyra för bibehållen lönsamhet och därmed ökad risk för vakanser.

## Bilageförteckning

Bilaga 1      Investeringskalkyl (sekretess)