

PROTOKOLL (2/2015)

Fört vid extra telefonsammanträde med styrelsen för Göteborgs Egnahems AB
2015-03-09

Tid:		15:15–15:20
Plats:		Egnahemsbolagets lokaler, S:t Jörgens väg 2
Närvarande:	Ledamöter	Per Berglund, ordförande Jane Åberg
	Suppleanter	Susanne Wold, tjug. Conny Johansson, tjug
	Övriga	Pertti Heina, VD Karin Lange, sekreterare
Ej närvarande:	Ledamöter	Pär-Ola Mannerfred Lena Malm Lars-Gunnar Boström Michael Zurowetz Eva Ternert Nordin
	Suppleant	Berit Krantz

§ 1 Sammanträdet öppnas

Ordförande Per Berglund hälsar alla välkomna och öppnar sammanträdet.

§ 2 Godkännande av föredragningslista

Föredragningslistan godkänns med tillägg av fråga om jäv.

§ 3 Fråga om jäv

Ordföranden ställer fråga om någon jävsituation kan förekomma utifrån föredragningslistans ärenden. Ingen i styrelsen anser sig förhindrad att delta vid ärendenas behandling.

§ 4 Val av justerare

Conny Johansson utses att jämte ordföranden justera dagens protokoll.

B

§ 6 Beslut: Byggstart B315 Gånglåten

Handling med förslag till har varit utsänd. VD lämnar information avseende beslutsunderlaget enligt följande; Programbeskrivning, Tidplan, Ekonomi-projektkalkyl, Projektmarknadsplan samt Riskbedömning-övrigt. Besluten innebär en finansiering via Förvaltnings AB Framtiden.

Styrelsen beslutar i enlighet med förslaget att:

VD får i uppdrag att starta byggnation av mark (byggstart mark).

VD får i uppdrag att starta byggnation av etapp 1 (42 bostäder) när antalet bokade bostäder i etapp 1 uppgår till 20% eller mer.

VD får i uppdrag att starta byggnation av etapp 2 (30 bostäder) när antalet bokade bostäder totalt för projekt Gånglåten uppgår till 40% eller mer.

§ 7 Övriga frågor

Inga övriga frågor förekom.

§ 8 Sammanträdet avslutas

Ordföranden avslutar sammanträdet.


Göteborg den 9 mars 2015



Karin Lange



Per Berglund
Ordförande



Conny Johansson
Justerare

BESLUTSUNDERLAG: BYGGSTART B315 Gånglåten

Programbeskrivning

Projektet avser nybyggnation av 72st bostäder i anslutning till området Gånglåten i Västra Frölunda.

Genom avtal med Poseidon har Egnahemsbolaget tidigare förvärvat del av parkeringsyta i området mellan Lergöksgatan, Altfolgatan och Kontrabasgatan. En ny detaljplan ger möjligheten att uppföra ett antal flerbostadshus i 2-3 plan. Förslaget innebär en förtätning av stadsdelen. Ny bebyggelse medför även möjligheten att tillföra trygghet och stadsmässighet till Lergöksgatan genom ett tydligare gaturum. Stadsdelen är i behov av fler markbostäder som ett komplement till befintligt bostadsbestånd.

Väster om området ligger lätt industri/handel med olika verksamheter. I norr, mot Ruddalens grönområde, ligger Banjo- och Altfolgatan med radhus i det lägre prissegmentet. I öster ligger Poseidons hyresrätter och ytterligare två gator bort, på Slottsberget, ligger nybyggda bostadsrätter. Köparna där har uppskattat närheten till Ruddalen och Frölunda Torg. Kollektivtrafik och service finns inom gångavstånd.

Detaljplanen vann laga kraft den 31 Mars 2014.

Tidplan

Säljstart	Mars 2015
Byggstart mark	April 2015
Byggstart hus etapp 1 (42 bostäder)	Augusti 2015
Byggstart hus etapp 2 (30 bostäder)	Oktober 2015
1:a inflyttning	Januari 2016

Ekonomi - projektkalkyl

Hela projektet (exklusive moms):

Kostnadskalkylen för 72 bostäder ger i dagsläget en total produktionskostnad på 120 miljoner kr. Den förväntade produktionsintäkten beräknas vara 162 miljoner kr, vilket ger ett förväntat resultat på 42 miljoner kr.

Nyckeltal (exklusive moms):

Produktionsintäkt: 34 600/m² BOA.
Produktionskostnad: 25 600 kr/m² BOA.
Förväntat resultat: 9 000 kr/m² BOA.

Byggstart mark (exklusive moms)

Byggstart mark innebär en total produktionskostnad på 13 miljoner kr utan någon produktionsintäkt.

Etapp 1 (exklusive moms)

Kostnadskalkylen för etapp 1 (42 bostäder) ger i dagsläget en produktionskostnad på 62,4 miljoner kr. Den förväntade produktionsintäkten för etapp 1 är 94,5 miljoner kronor, vilket ger ett förväntat resultat på 32,1 miljoner kronor.

Etapp 2 (exklusive moms)

Kostnadskalkylen för etapp 2 (30 bostäder) ger i dagsläget en produktionskostnad på 44,6 miljoner kr. Den förväntade produktionsintäkten för etapp 2 är 67,5 miljoner kronor, vilket ger ett förväntat resultat på 22,9 miljoner kronor.

Projektmarknadsplan

Generell efterfrågan (produkt)

Målgruppen är yngre och medelålders personer med anknytning till Västra Frölunda. Även personer som skall flytta till Göteborg och söker ett prisvärt boende är del av målgruppen. Efterfrågan på bostadsrätter med en koncentration kring tvåor och treor är stor i området.

Möjlighet för uteplatser vid markbostäder behöver finnas. Efterfrågan på markbostäder är dock låg, vilket gör detta till en utmaning. Viktigt att få in grönska i området för att öka attraktiviteten.

Komplettering av gräsytor med skyddande träd och högre buskar krävs då stora delar av omkringliggande områden består av asfalt. Balkonger på övriga plan är det en stor efterfrågan på. Ljudisolering är viktigt då Söderleden skapar höga ljudnivåer. God standard på ytskikt och inredningar, dock med kostnadsreducerande val där detta är möjligt.

Vald produkt

Totalt 72st bostäder i 4st huskroppar. Total BOA på 4 678,8 m².

Utförande i 3-våningshus med hiss, balkonger samt förrådsutrymmen på vind. Alla markbostäder får egen uteplats. Cykelparkering och sophantering sker på tomtmark i form av miljöhus.

Konstruktionen är prefabricerade betongelement. Standarden i bostäderna överstiger efterfrågan: målade väggar, parkett på golv samt kakel och klinker i wc/dusch. Tillval enligt upphandlad entreprenörs tillvalsprogram.

Lägenhetsfördelning:

- 12st 4 ROK 81 m².
- 30st 3 ROK 70 m².
- 30st 2 ROK 56 m².

Totalt 72st lägenheter.

Efterfrågan i nuläget

Det finns ett stort intresse för bostäderna. Statistiskt från antal träffar via hemsidan så är Gångglåten det som intressenter besöker oftast. Antalet intresseanmälningar är redan oerhört högt. Det senaste halvåret har 330 intresseanmälningar kommit in. Detta ger mycket goda förutsättningar inför kommande säljstart.

Prisbedömning

De som köper en ny bostad på Gångglåten jämför med övriga bostäder i området. De har även Tynnered, Frölunda och Ruddalen som sökområden. Kunder kan tänka sig att betala något mer än i angränsande områden för att få en nybyggd bostad – eller bo i en något mindre lägenhet än de skulle fått för samma pengar i en äldre förening.

Många kommer troligen från hyresrätt och har ett begränsat sparad kapital. Vi väljer därför en något lägre insats med högre avgift. Insatserna varierar mellan 1 550 000 och 2 180 000 kronor, och månadsavgifterna varierar mellan 3 369 och 5 242 kronor.

Riskbedömning-övrigt

- Tidplanen är kritisk då ytterligare eventuell fördröjning i projektet direkt påverkar antal färdigställda bostäder 2016 och därmed bolagets resultat.
- Det byggs relativt många nya lägenheter i närområdet, vilket medför att befintligt lägenhetsbestånd är relativt stort.

Förslag till beslut:

"Styrelsen uppdrar till VD att starta byggnation av mark (byggstart mark)".

"Styrelsen uppdrar vidare till VD att starta byggnation av etapp 1 (42 bostäder) när antal bokade bostäder i etapp 1 uppgår till 20% eller mer".

"Styrelsen uppdrar vidare till VD att starta byggnation av etapp 2 (30 bostäder) när antal bokade bostäder totalt för projekt Gånglåten uppgår till 40% eller mer".

Besluten ovan innebär en finansiering via Förvaltnings AB Framtiden.