

Styrelsemöte 2017-06-21

Styrelsehandling nr 11

Hemställan från styrelsen i Framtiden Byggutveckling AB, Saffransgatan Gårdsten 42 bostäder

Ärendet

Projektet ingår i ett större stadsutvecklingsprojekt i nordöstra Gårdsten i anslutning till Gårdstensbostäders befintliga bestånd. För att detta stadsutvecklingsprojekt ska komma till stånd behöver befintlig markparkering ersättas med ett parkeringshus (se separat ärende). I och med detta kan även mark förberedas för ny skola vilket är en förutsättning för att nya bostäder släpps fram i denna del av staden. Denna satsning är också viktig för att det ska vara möjligt och attraktivt för Botrygg att bygga de nya bostäderna (bostadsrätt i flerbostadshus) som binder samman Gårdsten med Lövgärdet. På den befintliga markparkeringen som idag upplåts med tomträtt planerar Egnahemsbolaget att bygga ca 30 bostäder med bostadsrätt. Projektet omfattar 42 bostäder med hyresrätt i anslutning till det parkeringshus som ska försörja stora delar av omkringliggande bostäder.

Fokus ligger på senior-och ungdomsbostäder. Bostäderna byggs i fyra våningar i anslutning till ett nytt parkeringshus och snittytan per lägenhet beräknas till 47 kvm.

Ekonomiska konsekvenser

Produktionskostnaden exkl investeringsstöd beräknas till xxxxx kr inklusive moms , vilket innebär ca xxxx kr/kvm BOA. Investeringsstöd kommer att sökas vilket innebär att beräknad produktionskostnad beräknas reduceras till xxxxx kr inklusive moms. Detta innebär en produktionskostnad på xxxx kr/kvm

Gårdstensbostäder har bedömt att en rimlig hyresnivå för projektet är xxxx kr/kvm. Detta innebär att en 1:a på 35,9 kvm får en månadshyra på xxxx kr, en 2:a på 48,9 kvm en månadshyra på xxxx kr och en 3:a på 69,1 kvm xxxx kr/kvm.

Projektet beräknas ge en långsiktig nominell årlig avkastning på 4,43 %.

Efter investeringen beräknas fastigheten ha ett marknadsvärde på xxxxx kr med hänsyn till marknadens direktavkastningskrav på 5,20 %.

Prövningen av det nya bokförda värdet mot marknadsvärdet visar på ett underskott och ett preliminärt nedskrivningsbehov på xxxxx kr.

En extern marknadsvärdering kommer att utföras för att säkerställa det eventuella nedskrivningsbehovet.

Gårdstensbostäders synliga soliditet uppgick per december 2016 till 46 procent och den justerade soliditeten till 68 procent. Efter investeringen i hyresrätterna och garaget beräknas den synliga soliditeten uppgå till 30 procent och den justerade till 60 procent.

Förslag till beslut

att styrelsen ställer sig positiv till investering i projektet nyproduktion av hyresrätter, norra Gårdsten i enlighet med bilagor.