





### VARIATION OCH MÅNGFALD

Mångfald och variation skapas av de människor som bor, arbetar, besöker och passerar kvarteret. Genom att kombinera olika lägenhetsstorlekar öppnar vi upp för hyresgäster i olika livssituationer. Vi planerar att upplåta 25% av lägenheterna för senior och trygghetsbostäder och ytterligare 25% för ungdomsbostäder. Resterande lägenheter planerar vi att upplåta via egen kö och via samarbete med Stockholms Bostadsförmedling

### SOCIAL HÅLLBARHET

Genom att ge goda förutsättningar för möten mellan de boende och skapa platser för umgänge, lek och vila på den grönskande gården, möten i de generösa entréerna, i växthuset eller vid bil- eller cykelpoolen skapas sammanhållning, trygghet och tolerans mellan grannarna. Kommersiell service av olika art i bottenvåningarna skapar liv och rörelse runt kvarteret och lockar även kringboende till besök. Kvarteret som helhet är medskapare till stadens offentliga rum, där flöden av och möten mellan människor uppstår.

### EKOLOGISK HÅLLBARHET

Husen utförs med ett effektivt klimatskal, FTX-system för värmeåtervinning och plats för solpaneler för en energiförbrukning nära passivhusstandard. Solavskärmning integreras i fönstren från början. Läget endast fem minuters promenad från den kommande tunnelbanestationen och det stora utbudet av service i Nacka Forum ger goda förutsättningar för ett mindre behov av egen bil. Ett hållbart resande uppmuntras dessutom med lätt tillgängliga cykelparkeringar, laddningsplatser för elbilar, elbilpool, cykelpool för låd- och elcyklar samt realtidsinformation om kollektivtrafiken i portarna.

De indragna fasadpartierna och balkongfronterna kläs med grönska genom inbyggda balkonglådor med bevattningssystem. Tillsammans med de växtklädda horisontella delarna på taken och terrasserna bidrar de till en utjämning av dagvattenflöde och förbättrat lokalklimat.

På gården finns en dagvattendamm, odlingsmöjligheter, fågelholkar och en rik och varierad växtlighet som lockar till sig fjärilar och bin under hela växtsäsongen.

### EKONOMISK HÅLLBARHET

Låg energiförbrukning, effektiv produktion, yteffektiva lägenheter och robusta materialval gör att hyrorna kan hållas på en nivå så att fler får råd att bo i nyproducerade bostäder. Individuell mätning av varmvatten, värme och hushållsel ger hyresgästerna möjlighet att själva påverka sin boendekostnad.

SITUATIONSPLAN, SKALA 1:400



FLYGVY FRÅN VÄSTER

# Block party



FASADUTSNITT / ÖSTFASAD SKALA 1:100



FASAD MOT VÄSTER SKALA 1:400



FASAD MOT SÖDER SKALA 1:400



FASAD MOT ÖST SKALA 1:400

## GESTALTNINGSPRINCIPER

Förslaget är utformat med en tydlig uppdelning i olika volymer för att uppnå en variation i uttryck. Volymerna följer terrängen så att bottenvåningarnas entréplan följer omgivande stadsrums nivåer. Höjden hålls ned mot sydväst för goda solförhållanden på gården.

På nära håll upplever man bottenvåningarnas liv och innehåll, grönska och en variation i fasadmateriäl. På längre håll ser man kvarteret som en helhet med en egen identitet bestående av samspelande volymer och ett karaktäristiskt taklandskap.

Huvudvolymerna har sin egen takvolym, som innehåller teknikrymmen, hisstoppar eller bostäder. De har likheter i gestalt och fasadmateriäl (plåt) men varieras i ytbehandling (guld- eller silverfärgat, svart och vitt). De olika volymerna skiljs åt av indragna partier i kvastad betong där balkongerna placerats. De indragna delarna och balkongerna kläs med grönska liksom de horisontella delarna av taken, balkongfronter och terrasser.

Utgångspunkten för utformningen av bottenvåningarna har varit att attraktiva offentliga rum och stråk inte bara skapas av väl gestaltade torgytor. Varje kvarter, varje byggnad, måste öppet bidra med sitt innehåll mot gatan eller platsen. Byggnadernas bottenvåningar kan betraktas lika mycket tillhörande gatan, torget eller parken som den enskilda byggnaden. De ska bidra till omgivande gatu- och stadsrum genom att bjuda på något intressant att titta på och prata om för förbipasserande. Öppna bottenvåningar skapar även trygghet genom att sprida ljus till omgivningen och "ögon på platsen".

## EXPLOATERINGSDATA

Ljus BTA:	9 860 kvm
Mörk BTA:	ca 5 800 kvm (varav 5 250 kvm är garage)
LOA:	910 kvm
BOA normalplan:	1 420 kvm (BTA normalplan = 1 667 kvm)
Antal lägenheter:	ca 110 st
Antal cykelplatser:	ca 250 st varav: 115 i garage, ca 35 ute på gård, 72 i frd på gård, 28 i cykelpool
Antal bilplatser:	ca 120 st i garage i två plan



FASAD MOT NORR

SKALA 1:400



VY FRÅN ÖVRE TORGET

## KLIMATSMART DESIGN

1. Plats för solceller på södervända tak (optimal vinkel för solceller)
2. Balkonglådor med bevattningssystem
3. Planteringar vid gata
4. Gröna takterrasser
5. Gröna tak
6. Lokaler som följer gatans nivåer
7. Robusta fasadmaterial som är lätta att underhålla



FASADUTSNITT / SÖDERFASAD, SKALA 1:100

## Bilaga 2

Nacka kommun  
Granitvägen 15  
  
131 81 Nacka

Sveafastigheter Bostad AB  
Svante Jernberg  
Fannys väg 5  
131 54 Nacka  
[svante.jernberg@sveafastigheterbostad.se](mailto:svante.jernberg@sveafastigheterbostad.se)  
070-222 12 00

2016-09-16

### **Markanvisningstävling Nya Gatan, Kv. Brytaren Mindre.**

Sveafastigheter Bostad AB har härmed nöjet att anmäla oss till markanvisningstävling för Kv. Brytaren Mindre. Genom att vi sedan tidigare erhållit markanvisning för Nya Gatan område 1 och 2, har vi beslutat att bygga upp en lokal förvaltning med heltidsanställd Bovärd i direkt anslutning till våra hyresgäster i Brytaren Mindre och för Nya Gatan.

#### **Energieffektivt och sunt byggande**

Sveafastigheters ledning har lång erfarenhet av nyproduktion och förvaltning av Lågenergihus och Passivhus.

Vi vill som byggherre fortsätta att driva på utvecklingen mot hållbara byggnader och ser därför våra Plusenergihus som morgondagens standardhus. Vår definition av ett Plusenergihus är en byggnad som på årsbasis producerar mer energi än den förbrukar vilket vi uppnår genom bl.a. solceller, bergvärme och effektiva FTX system. Vi producerar för närvarande ett Plusenergihus med 120 hyresrätter i samarbete med Västerås stad och Mälardalens Högskola med beräknad inflyttning Q1 2018. Andra innovationer i huset är att vi installerar varmvattensystemet 3Flow som reducerar energiförlusterna i varmvattensystemet med ca 85 %. Detta hus kommer även att uppfylla SGBC krav för Miljöbyggnad Guld.

Vi vet också att gröna gårdar och tak tillför trivsel och skönhet till husen. Vi vill vara med och utforma en omgivning med hög grönytefaktor och biologisk mångfald. Gröna tak med högt jorddjup för högre takväxter och rikare blomning, damm på gården för groddjur, multnande trädstammar för insekter med intilliggande damm, ängsblommor, holkar och bon för fjärilar, bin, fladdermöss och fåglar.

#### **Mobility Management**

Våra normalhus innehåller alltid en MM plan. Vi håller för närvarande på att implementera bil- och cykelpool i våra pågående projekt i Öster Mälarstrand i Västerås. Det här är en rolig process som inte bara kommer att bli populärt bland våra hyresgäster utan också skapa en bra relation mellan dem och vår förvaltning.

Vi anser det mycket viktigt att våra hyresgäster har verktyg för att kunna påverka sina egna CO2 avtryck genom bl.a. följande åtgärder;

- Individuell mätning och debitering av tappvarmvatten och värme
- Tillgång till bilpool med elfordon
- Tillgång till cykelpool med paketyklar och elcyklar
- Aktiv insamling av organiskt avfall med målsättning att uppnå en renhetsgrad på mer än 90%

## Bilaga 2

### Social hållbarhet

Mångfald och variation skapas av de människor som bor, arbetar, besöker och passerar kvarteret. Genom att kombinera olika lägenhetsstorlekar öppnar vi upp för hyresgäster i olika livssituationer. Vi planerar att upplåta 25% av lägenheterna för senior och trygghetsbostäder och ytterligare 25% för ungdomsbostäder. Resterande lägenheter planerar vi att upplåta via egen kö och via samarbete med Stockholms Bostadsförmedling.

Vi arbetar gärna i nära samverkan med Nacka kommun för att skapa liv i gaturummet med verksamheter som tillför liv och rörelse och samtidigt ökar tryggheten i området. För närvarande arbetar vi med ett mycket spännande socialt projekt där vi i nära samarbete med vår byggentreprenör ger nyanlända, som har byggerfarenhet från sitt hemland, en möjlighet att få praktik i byggentreprenadskedet i våra projekt, se bilaga 2.1.

Andra aktiviteter kan handla om att vi som byggherre försöker att underlätta ”möten” mellan våra hyresgäster. Odlingslådorna är ett exempel, riktigt bra grillplats på gården med utekökskänsla är ett annat. En vattenlek får våra minsta komma inom kort i Västerås. Vårt standardkoncept för återvinning är att alltid ha miljörum med 10 fraktioner för glas, papperförpackningar, tidningar, plast, batterier, metall, elektronik samt glödlampor. Hushållsavfall och organiskt material återvinns i storbehållare som t.ex. Moloker. Vi har sorteringsmöjligheter i lägenhetens diskbänkskåp med kärl för fem fraktioner, se bilaga 2.2.

#### Långsiktigt ägande och förvaltning

Alla lägenheter vi bygger kommer att ägas och förvaltas långsiktigt av Sveafastigheter Bostad, vilket är nödvändigt för att uppnå våra mål med nöjda hyresgäster som trivs och bor kvar. Vi arbetar kontinuerligt med bedömning av LCC kostnader i våra projekt. Eftersom vi är kvar och förvaltar våra projekt är detta ett viktigt och helt naturligt inslag i våra överväganden.

Vårt huvudkontor ligger i Nacka men på varje ny ort vi etablerar oss bygger vi upp ett lokalt förvaltningskontor med egen anställd personal där vi i linje med vår sociala hållbarhetsstrategi, se bilaga 2.1, bidrar till lokal sysselsättning i området samtidigt som det bidrar till ökad service och trygghet för våra hyresgäster. Årliga NKI-undersökningar kommer att genomföras för att kvalitetssäkra och skapa lyhördhet för hyresgästernas uppfattning om lägenheten, fastigheten och förvaltningen. Vi har som mål att bli bland de ledande fastighetsföretagen i Aktiv Bos årliga NKI undersökningar.

### Projektorganisation

Svante Jernberg

VD, Sveafastigheter Bostad AB

Svante har under perioden 2006-2014 varit Byggchef i ByggVesta med ansvar för över 2 000 genomförda hyreslägenheter (varav över 1 000 i passivhusnivå) i hållbara stadsutvecklingsområden som Västra Hamnen i Malmö, Norra Älvstranden i Göteborg, Hammarby sjöstad och Norra Djurgårdsstaden i Stockholm, Södra Rosendal och Östra Sala Backe i Uppsala, Lillåudden och Öster Mälarstrand i Västerås.

Lars Gärde

Chef affärsutveckling och upphandling, Sveafastigheter Bostad AB

Lars har under perioden 2005- 2015 varit en nyckelperson i utveckling och upphandling av ByggVestas

## Bilaga 2

framgångsrika koncept för prisvärda och hållbara hyresrätter.

Lars har även varit ByggVestas projektledare i Stockholms Stads satsning på ”Smarta Elnät i Norra Djurgårdsstaden i ett samarbete mellan ABB, Electrolux, Fortum, HSB samt JM,  
Som inköps och upphandlingschef i ByggVesta ansvarade Lars för över 2 000 genomförda lägenheter i projekt som innefattar hållbara stadsutvecklingsområden som Västra Hamnen i Malmö, Norra Älvstranden i Göteborg, Hammarby sjöstad, Norra Djurgårdsstaden i Stockholm, Södra Rosendal i Uppsala, Lillåudden och Öster Mälarstrand i Västerås. Lars har ett stort kontaktnät med underentreprenörer och leverantörer såväl internationellt som nationellt.

Per Wallgård

Förvaltningschef, Sveafastigheter Bostad AB

1994 – 1998 Bostads AB Hemstaden/Diös AB

Fastighetschef/VD/Regionchef för ca 1 700 lägenheter i Stockholmsregionen. Bolaget börsintroducerades 1994 och köptes ut från börsen av Diös 1997.

1998 – 2000 Bostads AB Förstaden/Mandamus AB

Fastighetschef/VD/Regionchef för ca 3 500 lägenheter som förvärvades från Svenska Bostäder i Stockholm. Bolaget byggdes upp från grunden och köptes sedan upp av Mandamus AB 1999.

2000 - 2003 Solnabostäder AB

VD under omvandling från 3 700 hyresrätter till bostadsrätter.

2004 – 2015 Riddersvik Fastigheter AB/Wallroff AB

VD/fastighetsutvecklare/förvaltare/projektledare för div fastighetsprojekt i Stockholmsområdet.

### Sammanfattning

Vi vill fortsätta att utveckla ett långsiktigt och nära samarbete med Nacka kommun där vi kan medverka till att bygga en levande stad. Vår ambition är att ni ska uppleva oss som en pådrivande och engagerad kraft i att vidareutveckla nya lösningar och koncept för ökad hållbarhet samtidigt som vi genom byggande av Plusenergihus fortsätter att minska fastigheternas klimatpåverkan. Sveafastigheter har alltid en egen, närvarande och engagerad förvaltning.

Med vänlig hälsning

Sveafastigheter Bostad AB

Svante Jernberg

Bilaga 2.1. Policy för social upphandling.

Bilaga 2.2. Hållbarhetsplan och miljöpolicy.

## Bilaga 2

### Bilaga 2.1.

Sveafastigheter Bostads policy för Social hänsyn vid upphandling

#### 1. Syftet med Social hänsyn i våra upphandlingar

Ett av Sveafastigheter Bostads(SFB) kärnvärden är att vi ska vara långsiktliga samhällsbyggare och utveckla Socialt hållbara bostäder. Som ett led i denna ambition har vi utformat dessa riktlinjer för att underlätta för personer som av olika anledningar står utanför arbetsmarknaden att få jobb genom att ställa krav på social hänsyn i alla i samband med våra upphandlingar. Som en del av den efterfrågade tjänsten/entreprenaden ingår att leverantören/entreprenören i genomförandet bidrar till att långtidsarbetslösa personer närmar sig arbetsmarknaden på det sätt som anges i förfrågningsunderlaget. Att skapa möjligheter för de som står långt ifrån arbetsmarknaden innebär utveckling och mervärde för såväl de aktuella personerna som för regionen som helhet.

Upphandlingar med social hänsyn kan se ut på en mängd olika sätt. De modeller SFB kommer att använda sig av gäller praktik, lärlingssystem, anställningar och/eller dialog. Det övergripande målet är dock alltid att det ska leda till arbete, praktik och lärlingsanställning bör ses som ett steg på vägen mot en anställning.

De målgrupper det handlar om är långvarigt arbetslösa med behov av extra stöd från Arbetsförmedlingen. Detta är företrädesvis personer som är långtidsarbetslösa, personer som har någon form av funktionsnedsättning som medför nedsatt arbetsförmåga, samt personer som är nyanlända till Sverige. Genusperspektivet bör beaktas så att man säkerställer att insatserna når både kvinnor och män. Allt arbete när det gäller Social hänsyn ska ske i enlighet med arbetsrättsliga regler, till exempel Lagen om Anställningsskydd.

#### 2. Allmänt gällande alternativen 1-4

Varje upphandling som genomförs av SFB skall prövas för att se om det är möjligt att föra in sociala kriterier/sociala hänsyn som krav i upphandlingen. Att ta med sociala kriterier vid upphandlingen ska vara normen. SFB vill därmed underlätta för personer som idag står långt ifrån arbetsmarknaden att få jobb genom att ställa krav på social hänsyn i våra upphandlingar. Som en del av den efterfrågade tjänsten/entreprenaden ingår att leverantören/entreprenören i genomförandet bidrar till att långtidsarbetslösa personer närmar sig arbetsmarknaden på det sätt som anges i förfrågningsunderlaget. Att skapa möjligheter för de som står långt ifrån arbetsmarknaden innebär utveckling och mervärde för såväl de aktuella personerna som för regionen som helhet. Det kan också bli en möjlighet för leverantören/entreprenören att knyta till sig engagerade medarbetare som bidrar till verksamheten på ett positivt sätt. Upphandlingar med social hänsyn kan se ut på en mängd olika sätt. De modeller SFB använder sig av gäller praktik, lärlingssystem, anställningar och/eller dialog. Det övergripande målet är dock alltid att det ska leda till arbete - praktik och lärlingsanställning bör ses som ett steg på vägen mot en anställning. En genomgående möjlighet inom samtliga alternativ, såväl av praktik - som av anställningskaraktär, är att kombinera med olika grader av utbildning. Utbildningsinsatserna kan vara yrkesspecifika, språkstödande eller innehålla andra moment som syftar till att ytterligare förstärka individens möjligheter att nå en fast etablering på arbetsmarknaden.

#### 3. Presentation av alternativen

Här presenteras fyra olika alternativ på kravställning om socialhänsyn. Alternativen kan användas var för sig eller kombineras efter behov. Om t ex alternativ 3 används kan det alltid kombineras med alternativ 1 och/eller 2. Alternativ 1 kan användas som bas, gärna i kombination med 2 och/eller 3. Om man av något skäl inte anser sig kunna använda dessa alternativ kan man använda alternativ 4.

##### 3.1 Praktikanter

## Bilaga 2

Leverantören/entreprenören ska löpande under den pågående entreprenaden ta emot X personer för praktik. Redan etablerade praktikanter avsedda för det upphandlade uppdraget kan tillgodoräknas om Leverantören kan styrka detta. Arbetsförmedlingen bistår med rekrytering av praktikanter från de prioriterade målgrupperna utifrån leverantörens kravprofil. Praktikanten kommer att aktivt få söka platsen. Det slutliga urvalet görs i samråd med leverantören. Arbetsförmedlingen står för praktikantens ersättning under tiden denne gör sin praktik. Leverantören ansvarar för att lägga nödvändig tid på handledning av den/de praktikanter som tilldelas företaget. Arbetsförmedlingen står för uppföljningen i samarbete med leverantören. Handledare namnges i anbudet. Rekrytering av personer utifrån dessa villkor får inte medföra att annan redan etablerad praktikant hos entreprenören ersätts.

### 3.2 Anställningar

Leverantören/entreprenören ska under den pågående avtalsperioden, tillhandahålla tjänst för X personer för allmän visstidsanställning i högst 720 dagar eller den maximala tid som centrala kollektivavtal stadgar. Tjänsten/tjänsterna ska i första hand vara heltidstjänster. Villkoret gäller under förutsättning att det inte innebär att leverantören skulle bryta mot 25 §§ i Lag (1982:80) om Anställningsskydd och leverantören kan styrka detta. Under rekryteringsprocessen kommer leverantören att få stöd av Arbetsförmedlingen. Leverantören kommer tillsammans med Arbetsförmedlingen att ta fram en enkel kompetensprofil för de personer som kan vara aktuella för anställning. Arbetsförmedlingen kommer sedan att tillhandahålla ett urval av personer ur prioriterade målgrupper som uppfyller den kompetensprofil som tagits fram, leverantören förväntas sedan genom intervjuer välja vilka personer de vill anställa ur urvalet. Arbetsförmedlingen har information om vilken typ av arbetsmarknadsstöd som de aktuella personerna eventuellt kan vara berättigade till. De personer som kan komma att bli aktuella för dessa tjänster har varierande bakgrund och det eventuella arbetsmarknadsstödet relaterat till deras anställning kan därför komma att se olika ut då de alltid prövas individuellt. De aktuella personernas individuella förutsättningar kan i vissa fall också komma att innebära att de inte kan arbeta heltid. Den första tiden av anställningen för de aktuella personerna ska utformas som en introduktion till leverantörens verksamhet och till de aktuella arbetsuppgifterna. Arbetsförmedlingen kommer att verka som ett stöd åt den aktuella personen och leverantören i uppstartsfasen och vid behov finnas till hands för uppföljningar under hela avtalsperioden. Genom detta arbetssätt är ambitionen att minimera merarbete till följd av de sociala kriterierna för leverantören. Handledare namnges i anbudet.

### 3.3 Lärlingar

Leverantören/entreprenören ska under den pågående entreprenaden ta emot minst X personer för lärlingsanställning motsvarande heltid under kontraktperioden, upp till 4000 timmar. Lärlingsanställningen ska ske enligt föreskrivna regler för respektive yrkesgrupp. Om dessa lärlingsanställningar upphör under avtalsperioden ska nya personer erbjudas lärlingsanställning i enlighet med kontraktvillkoret. Redan etablerade /anställda lärlingar avsedda för det upphandlade uppdraget kan tillgodoräknas som att krav är uppfyllt. Rekrytering kommer att ske via Arbetsförmedlingen. Arbetsförmedlingen står för kunskaper om ersättningsmöjligheter för arbetsgivaren under anbudstiden och i introduktionsfasen. Arbetsförmedlingen står för uppföljning under entreprenaden. Handledare namnges i anbudet. Rekrytering av personer utifrån villkoret i detta avtal får inte medföra att annan redan anställd person hos leverantören ersätts.

### 3.4 Dialog

Leverantören/entreprenören ska inför uppstart av uppdraget delta i en inledande dialog med representanter från Arbetsförmedlingen i syfte att fastställa lämpliga former för praktik eller anställningar under avtalstiden. Kontakten mellan leverantören, Arbetsförmedlingen och beställaren ska vara aktiv under hela avtalsperioden och kan omfatta både leverantörens administrativa och praktiska verksamhet. Matchnings- och rekryteringsprocessen ska ske mot bakgrund av vilka kompetens- och utbildningskrav samt lämplighet som gäller för leverantörens verksamhet och aktuella befattningar. Med anställning menas såväl tillsvidareanställning som visstidsanställning samt lärlingsplatser.

## Bilaga 2

### 5. Uppföljning

Leverantören ska tillsammans med Arbetsförmedlingen kontinuerlig rapportera status/uppfillnad på de krav som är ställda gällande social hänsyn i upphandlingen. Beställaren är mottagare av rapporteringen. Status kan t ex rapporteras vid redan befintliga forum som byggprojektmöten, driftsmöten eller andra överenskomna möten mellan beställare och leverantör. Frekvens på avrapportering bestäms vid varje uppdrags start.

### Bilaga 2. 2.

#### Övergripande Hållbarhetsplan

- Bygger klimatsmarta Plusenergihus med solceller.
  - Väljer material, metoder och transportlösningar som är skonsamma för miljön i både bygg- och bruksskede.
  - Minimerar mängden byggmaterial.
  - Underlättar kollektivt resande genom att bygga i närheten av goda kommunikationer.
  - Använder LED belysning och intelligenta styrsystem som ger låg miljöbelastning.
  - Strävar efter att minska vattenförbrukningen i våra fastigheter.
  - Underlättar källsortering och effektiv avfallshantering för att bidra till ökad kretsloppsanvändning och minskat resursslöseri.
  - Inriktar oss på användning av ny teknik och förnyelsebar energi.
  - Tar hänsyn till våra boendes miljö- och kvalitetsintresse.
  - Arbetar tillsammans med våra hyresgäster för att förbättra boendemiljön och de lokaler som vi förvaltar.
  - Eftersträvar skönhet och hög funktionalitet i såväl inre som yttre miljö
- 
- Förebygger och åtgärdar brister och felaktigheter så att olägenheter minimeras för våra hyresgäster.
  - Skapar förutsättningar tillsammans med våra samarbetspartners för en god och säker arbetsmiljö med skadefria arbetsplatser.
  - Utvecklar personalens kunskap och intresse för miljö- och kvalitetsfrågor samt verkar för att miljö- och kvalitetstänkande är en naturlig del i vårt dagliga arbete.
  - Samarbetar med leverantörer, konsulter och entreprenörer som aktivt arbetar med miljö-, kvalitets- och arbetsmiljöfrågor.
  - Ställer krav på god etik och affärsmoral hos våra leverantörer, konsulter och entreprenörer.
  - Verkar för ständiga förbättringar och stärkta relationer i vårt arbete med miljö- och kvalitetsfrågor både internt och externt.
  - Vid inköp försöker att välja miljömärkta produkter och i synnerhet eftersträvar att köpa miljömärkta förbrukningsmaterial.
  - I varje projekt fastställer en plan för miljö- och kvalitetsarbetet vad det gäller mål, genomförande och uppföljning. Upplägget ska ständigt vidareutvecklas och förbättras.

---

#### Miljöpolicy

Vi ska i alla delar av vår verksamhet arbeta för att åstadkomma en långsiktig och hållbar utveckling socialt, ekonomiskt samt miljömässigt.

Denna strävan ska leda till att vi, minskar vår miljöpåverkan genom att utnyttja energi effektivt och ställa rätt miljökrav på material och arbetsmetoder.

## **Bilaga 2**

Att vi har de boendes förtroende för att vi skapar ett hälsosamt och miljömässigt boende.

Att vi stärker våra medarbetares känsla av att arbeta i ett ansvarstagande företag som långsiktigt strävar mot ett miljöansvar utöver gällande lagstiftning.

Vårt övergripande miljömål är att;

Minimera de totala utsläppen av fossil koldioxid genom att bland annat producera Plusenergihus samt att våra byggnader uppfyller Miljöbyggnad Guld.



sveafastigheter  
bostad Part of Brunswick Real Estate

## Bilaga 3

# Sveafastigheter Bostad – Bakgrund, ekonomi och organisation

*Markanvisningstävling Kv Brytaren 16 september 2016*



# Sveafastigheter Bostad

## Bakgrund

Sveafastigheter är verksamma inom utveckling och förvaltning av bostads och handels fastigheter sedan 2003. I Sveafastigheter arbetar vi nära våra hyresgäster med en närvarande förvaltning och lokalt anställda bovärdar och fastighetsskötare.

Fastigheterna som utvecklas inom Sveafastigheters regi omfattar äldreboenden, LSS-boenden, hotell, bostäder, handel, utbildning, kontor, logistik m.m.

Sveafastigheter är en långsiktig ägare och förvaltare av såväl bostadsfastigheter som fastigheter med lokaler för centrum och handelsändamål.

Sveafastigheter Bostad bygger mycket energisnåla (Plusenergihus och Passivhus) och socialt hållbara hyreslägenheter för egen långsiktig förvaltning. Sveafastigheter Bostad bygger för närvarande 196 hyreslägenheter i Öster Mälarstrand i Västerås. De första inflyttningarna är planerade till årsskiftet 2016/2017.

Vi planerar att byggstartar ytterligare ca 200 hyreslägenheter (varav 71 hyreslägenheter i Norby i Uppsala) under september 2016.

Vi försöker att ständigt utveckla våra hyreslägenheter för att kunna passa såväl olika skeden i livet som för olika boendekonstellationer. Det kan exempelvis handla om studenter, debutbostaden för unga, ett hem för barnfamiljen och trygga bostäder för äldre.

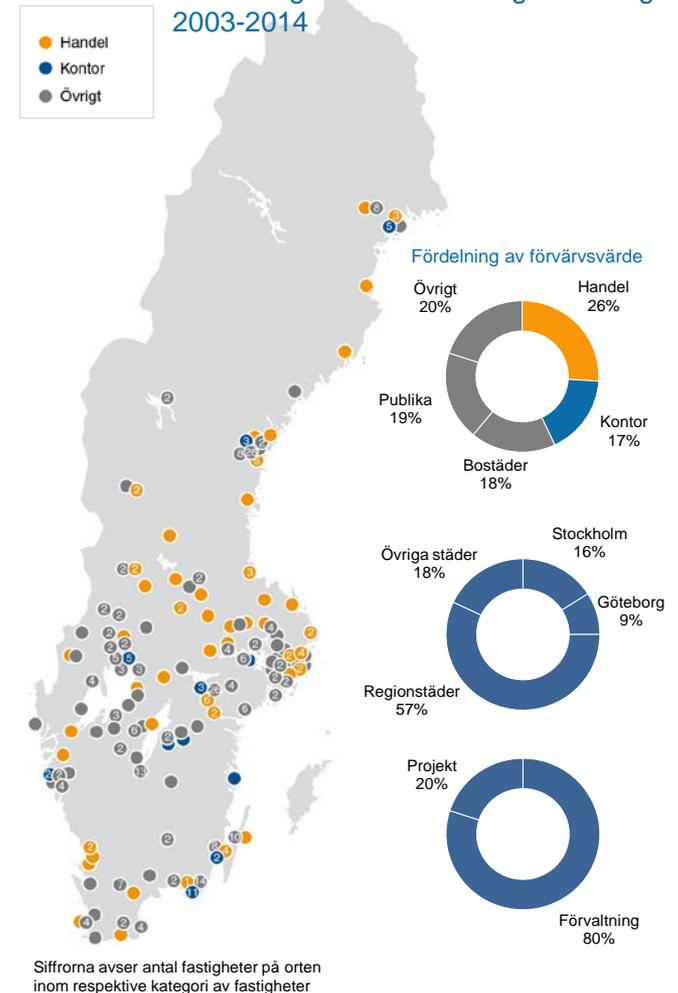
Målsättningen är att antalet hyreslägenheter inom Storstockholm, Uppsala och Västerås ska öka i en stadig takt om 300 lägenheter om året.

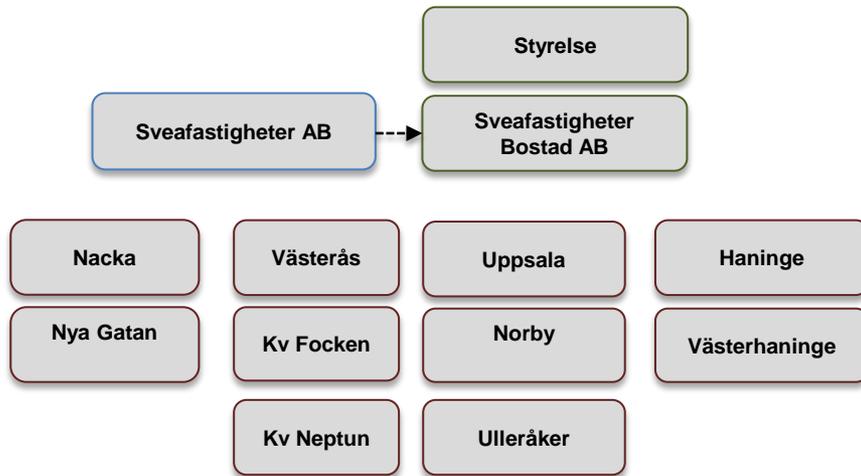
Sveafastigheter Bostad AB är kapitaliserat med närmare 70 miljoner kronor och har stark finansiell ställning.



sveafastigheter  
bostad Part of Brunswick Real Estate

## Sveafastigheters investeringar i Sverige 2003-2014





### Organisation Sveafastigheter Bostad AB

- Sveafastigheter Bostad AB är en liten, effektiv och mycket nyfiken organisation med ledande kompetenser inom projektutveckling, upphandling, förvaltning och miljö.

### Företagsledning i Sveafastigheter Bostad AB

- **Svante Jernberg**, vd
- **Lars Gärde**, Affärsutveckling
- **Per Wallgård**, Förvaltning

### Planerad organisation för projektet:

- **Svante Jernberg** – Projektledare i tidiga skeden. Även stöd i byggskede där erfaren projektledare tar över.
- **Lars Gärde** Projektledare upphandling och genomförande
- **Per Wallgård** leder arbetet med uppbyggnad av lokalanställda förvaltare, samarbete med ny bostadsförmedling och lokal hyresgästförening.
- **Anna Åkerlund** – Intern som extern kommunikation och marknadsföring
- Erforderlig byggledning finns inom Sveafastigheter Bostad ABs organisation med erfarenhet om nyproduktion av ca 2 000 hyresrätter. En kontroller kommer även att allokeras på deltid
- En total- eller en delad entreprenad kommer att handlas upp under konkurrens för bästa möjliga resultat.

## Referensprojekt

- 1. Vällingby Parkstad, Stockholm - Stadsutvecklingsprojekt*
- 2. Kv Focken i Öster Mälarstrand, Västerås - Passivhus*
- 3. Kv Neptun i Kajstaden , Västerås – Plusenergihus*
- 4. Kv Nya Gatan, Nacka pågående DP*

### Sveafastigheter utvecklar nya Vällingby Parkstad

Vällingby Parkstad är Vattenfalls tidigare huvudkontor som nu omdanas av Sveafastigheter till ett nytt bostadsområde

I det gamla ABC-området Vällingby, väster om Stockholm.

Projektet består av cirka 1 500 lägenheter, varav cirka 460 lägenheter blir hyresrätter. Utöver det så tillkommer cirka en spektakulär profilbyggnad ritad av danska 3XN Arkitekter, Skola och 120 radhus.

Inflyttningen av de första 230 hyresrätterna pågår för närvarande. Snittstorleken på lägenheterna är 59 kvm .



**VÄLLINGBY PARKSTAD**

PRESS bos

HEM OM VÄLLINGBY PARKSTAD BOSTÄDER LOKALER NÄRA TILL ALLT BILDER HITTA HIT

**VÄLLINGBY PARKSTAD – EN NY STADSDEL VÄXER FRAM I VÄSTERORT**

Här kommer drygt 3000 människor att leva och bo inom några år i cirka 1400 nya bostäder, fördelat på 460 hyresrätter, 800 bostadsrätter och 120 stadsradhus. Området kommer att sjudas av liv och rörelse, både dagar och kvällar.

Tunnelbanestationen Räcksta ligger i direkt anslutning till området. Bostäder, arbetsplatser, närservice, butiker, mötesplatser, parker och forog väver nu fram i snabbt takt. Här kommer det att finnas hyresrätter, bostadsrätter och stadsradhus i varierande storlekar.

Mitt i området kommer det finnas förskola och grundskola. Området kommer vara biffri i stor utsträckning, vilket gör den nya stadsdelen attraktiv för både stora och små.

Välkommen till Vällingby Parkstad!

- Bostadsrätter
- Hyresrätter
- Stadsradhus

**SENASTE NYTT FRÅN VÄLLINGBY PARKSTAD**

2014.10.21

**Sveafastigheter utvecklar och hyr ut skola i Vällingby Parkstad**

Sveafastigheter tecknar 15-årigt hyresavtal med Pyslingen Skolor, som ingår i Academedia, avseende ny för- och grundskola i Vällingby Parkstad. Lokalen som nu utvecklas till skolverksamhet var tidigare en del av Vattenfalls huvudkontor. Förtyningen omfattar ca 5 200 kvm, dels i den lägre kontorbyggnaden mellan hus A och hus C samt i den 8 personal restaurangen. Pyslingen [...]

**SÖKER DU BOSTAD?**

- Bostadsrätter
- Hyresrätter
- Stadsradhus

**BYGGNYTT**





## Referensprojekt 2: Kv. Focken i Västerås – Passivhus

- Projektet omfattar fyra byggnader med 13 våningar vardera, i ett mycket attraktivt läge i Västerås
- Öster Mälarstrand ligger 15 minuters promenad från Västerås centrum, vid kanten av Mälaren
- Området har mycket goda kommunikationer via buss eller färja
- Antalet lägenheter uppgår till 196 med en genomsnittlig area om 65 kvm
- Lägenheterna upplåtes med hyresrätt med en genomsnittlig hyra om 1 735 kr/kvm, vilket förhandlats med hyresgästföreningen i Västerås
- Övriga fastighetsutvecklare i området är bland annat NCC, PEAB, JM och Mimer
- Egen förvaltning med lokalt anställd fastighetsskötare och Bovärd.

## Referensprojekt 3 : Kv. Neptun - Plusenergihus

- Sveriges första Plusenergihus i flerbostadshus
- Projektet omfattar tre byggnader med 4-6 våningar, i ett mycket attraktivt läge i nya Kajstaden i Öster Mälarstrand i Västerås
- Byggrätterna omfattar ca 8 650 BTA och en uthyrningsbar yta om ca 6 760 kvm
- Det beräknade antalet lägenheter uppgår till 121 med en genomsnittlig area om 60 kvm
- Forsknings-samarbete med Mälardalens Högskola och Vinnova
- Nära samarbete med Västerås kommun beträffande social hållbarhet



Illustration Interiors / Futuristbyrå



# Årsredovisning

för

## Sveafastigheter Bostad AB

556985-1271

Räkenskapsåret

2014-10-02 – 2015-12-31

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Tilläggsupplysningar	7
	(ut)

Styrelsen och verkställande direktören för Sveafastigheter Bostad AB, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014–10–02 – 2015–12–31, vilket är företagens första verksamhetsår.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### **Allmänt om verksamheten**

Sveafastigheter Bostad AB är moderbolag i en koncern som bedriver fastighetsutveckling och fastighetsförvaltning där upplåtelseformen är hyresrätt.

Sveafastigheter Bostad AB uppför via dotterbolaget Sveafastigheter Bostadsutveckling AB, org.nr. 556985-1289, och dotterdotterbolaget Sveafastigheter Bostad Västerås I AB, org.nr. 556974-8527, 196 hyreslägenheter i Västerås (12 736 m<sup>2</sup> BOA). Projektet byggstartades våren 2015 är under full produktion. I mars 2016 träffades ett avtal om försäljning av 90 % av aktierna i Sveafastigheter Bostad Västerås I AB med Sveafastigheter Hemvist I AB, org.nr. 559051-3395. Tillträdet av aktierna sker i samband med slutbesiktning av fastigheterna, vilket beräknas till september 2017.

Bolaget är väl kapitaliserat med ett eget kapital per 2015-12-31 om 37,8 Mkr. Försäljningen av aktierna i Sveafastigheter Bostad Västerås I AB förväntas ytterligare stärka bolagets resultat och finansiella ställning under 2016 och 2017.

### **Koncernförhållanden**

Bolaget ägs till 75 % av Brunswick Invest I AB, org.nr. 556985-1214, med säte i Stockholm.

### **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

Bolaget förvärvade den 28 oktober 2014 samtliga andelar Sveafastigheter Bostadsutveckling AB, org.nr. 556985-1289, från säljaren Sveafastigheter AB, org.nr. 556974-0177.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2014/15</b>
	(15 mån)
Nettoomsättning	3 009 600
Resultat efter finansiella poster	-2 442 334
Soliditet (%)	98,21

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

aktieägartillskott	40 167 995
årets förlust	-2 442 334
	<b>37 725 661</b>

disponeras så att	
villkorade aktieägartillskott återbetalas	26 000 000
i ny räkning överföres	11 725 661
	<b>37 725 661</b>

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen, i form av återbetalning av aktieägartillskott, inte hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, inte heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna värdeöverföringen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap. 3§ 2-3 st.

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar. M

#

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-10-02 -2015-12-31 (15 mån)</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>		
Nettoomsättning		3 009 600
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>3 009 600</b>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Övriga externa kostnader	1	-2 375 488
Personalkostnader	2	-3 073 994
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 478
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 451 960</b>
<b>Rörelseresultat</b>	3	<b>-2 442 360</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>26</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 442 334</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 442 334</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 442 334</b>

H/

✓

**Balansräkning** Not 2015-12-31

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

***Materiella anläggningstillgångar***

Inventarier, verktyg och installationer	4	22 311
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	1	703 765
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>726 076</b>

***Finansiella anläggningstillgångar***

Andelar i koncernföretag	5, 6	36 250 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>36 250 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>36 976 076</b>

**Omsättningstillgångar**

***Kortfristiga fordringar***

Fordringar hos koncernföretag		1 800
Övriga fordringar		26
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		177 295
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>179 121</b>

***Kassa och bank***

Kassa och bank		1 310 023
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 310 023</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 489 144</b>

**SUMMA TILLGÅNGAR** **38 465 220**

IH

✓

**Balansräkning** Not 2015-12-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Eget kapital	7	
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>		
Aktiekapital (10 000 aktier)		50 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50 000</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>		
Balanserat resultat		40 167 995
Årets resultat		-2 442 334
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>37 725 661</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>37 775 661</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder		218 088
Skatteskulder		126 173
Övriga skulder		71 396
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		273 902
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>689 559</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>38 465 220</b>

**STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER**

Ställda säkerheter	Inga
Ansvarförbindelser	Inga

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2008:1 *Årsredovisning i mindre aktiebolag*.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Inventarier, verktyg och installationer

5 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

✶

2

## Noter

### Not 1 Pågående fastighetsprojekt

	2014-10-02	-2015-12-31
Nedlagda kostnader	853 765	
Förgäveskostnader	-150 000	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>703 765</b>	
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>703 765</b>	

### Not 2 Anställda och personalkostnader

	2014-10-02	-2015-12-31
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	0	
Män	2	
		2
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader</b>		
Löner och andra ersättningar	1 746 486	
Sociala kostnader och pensionskostnader (varav pensionskostnader)	1 180 890	(520 094)
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>2 927 376</b>	

HK



### Not 3 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2014-10-02 -2015-12-31
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	0,00 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	100,00 %

### Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31
Inköp	24 789
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>24 789</b>
Årets avskrivningar	-2 478
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 478</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>22 311</b>

### Not 5 Andelar i koncernföretag

	2015-12-31
Inköp	50 000
Aktieägartillskott	36 200 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>36 250 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>36 250 000</b>

### Not 6 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Sveafastigheter Bostadsutveckling AB	100 %	50 000	36 250 000 <b>36 250 000</b>
	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>	
Sveafastigheter Bostadsutveckling AB	556985-1289	Stockholm	

**Not 7 Förändring av eget kapital**

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Inbetalt aktiekapital	50 000		
Erhållna aktieägartillskott		40 167 995	
Årets resultat			-2 442 334
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>40 167 995</b>	<b>-2 442 334</b>

Erhållna aktieägartillskott från ägarbolagen är villkorade och uppgår per balansdagen till 40 167 995 kr.

Stockholm 2016-05-24



Erik Widmark  
Ordförande



Lars Gärde



Anders Nylander

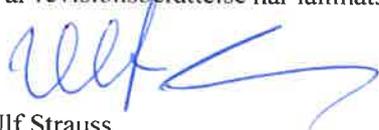


Willem de Geer



Svante Jernberg  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-06-10



Ulf Strauss  
Auktoriserad revisor  
Ernst & Young AB

## Revisionsberättelse

Till årsstämman i Sveafastigheter Bostad AB, org.nr 556985-1271

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Sveafastigheter Bostad AB för räkenskapsåret 2014-10-02 - 2015-12-31.

#### **Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen**

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### **Revisorns ansvar**

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsd i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### **Uttalanden**

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Sveafastigheter Bostad ABs finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Sveafastigheter Bostad AB för räkenskapsåret 2014-10-02 - 2015-12-31.

#### **Styrelsens och verkställande direktörens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

#### **Revisorns ansvar**

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### **Uttalanden**

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 10/e 2016

Ernst & Young AB



Ulf Strauss  
Auktoriserad revisor