

Handläggare: Mikael Svensson
Telefon: 076 123 71 16
Projektledare: Abel Örnkloo
Telefon: 0761237168

Till styrelsen

Slutredovisning Storholmen 3

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Slutredovisning avseende upprustning av Kv. Storholmen 3, i stadsdelen Skärholmen, godkänns.

Vällingby den 25 augusti 2025

Stefan Sandberg
VD

Sammanfattning

Projektet för Storholmen 3 startade 2015 och omfattade renovering av 103 befintliga och 24 nya lägenheter. Upprustning inkluderade nya ytskikt, ventilation, klimatskal, energieffektivisering, trygghetsåtgärder som bättre belysning och brottsförebyggande insatser. Hållbarhetsfokus låg på materialval, återbruk och biologisk mångfald på innergårdarna. Budgeten och omfattning justerades under projektets gång, och slutkostnaden blev 194 mnkr. Risker hanterades, inklusive entreprenörskonkurs och pandemins påverkan.

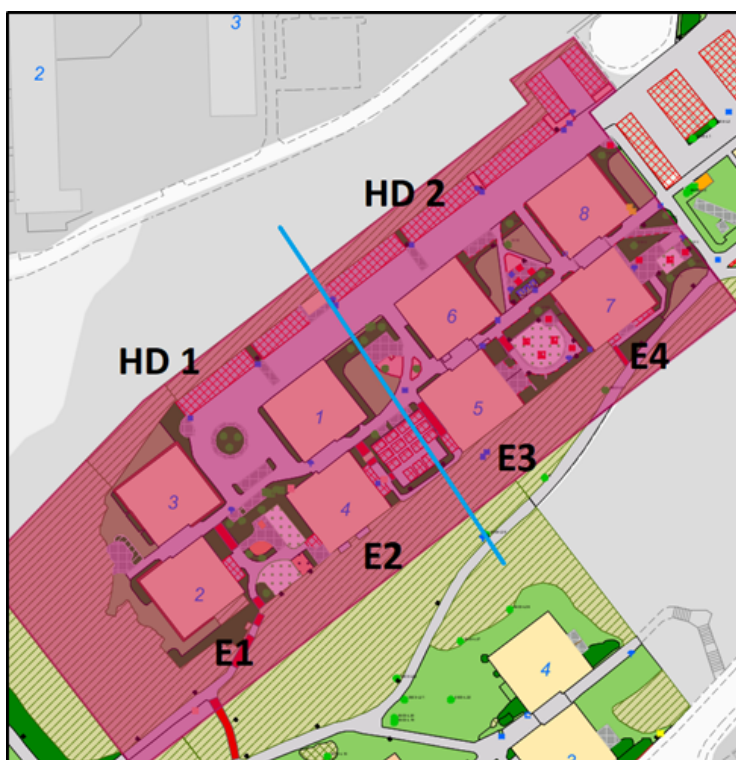
Bakgrund

År 2011 initierades en förstudie som syftade till att kartlägga behovet av invändiga och utvändiga renoveringar. Förstudien omfattade kvarteren Storholmen 2–5, vilka uppfördes 1967 och består av lägenheter med 2 respektive 3 rum och kök. Fastigheterna har tidigare genomgått stamrenoveringar fram till 2006.

Ombyggnadsprojektet för Storholmen 3 delades därefter in i två huvuddelar, där varje huvuddel omfattade två etapper.

Huvuddel 1 (Etapp 1 & 2): Två byggnader

Huvuddel 2 (Etapp 3 & 4): Två byggnader



Tidigare beslut i styrelsen 2015-04-23 – Genomförandebeslut Huvuddel 1 (99 mnkr):

Beslut fattades om helombyggnad och påbyggnad inom ramen för en samverkansentreprenad. Beslutet omfattade halva fastigheten, motsvarande Huvuddel 1 (Etapp 1 & 2). Där beslut om huvuddel 2 skulle till styrelsen vid ett senare tillfälle.

2016-08-23 – Genomförandebeslut Huvuddel 2 samt utökad budget för Huvuddel 1 (239 mnkr):

Under pågående entreprenad i Huvuddel 1 konstaterades att den tidigare beslutade projektramen (99 mnkr per huvuddel, totalt 198 mnkr) var otillräcklig. Styrelsen beslutade därför att utöka budgeten till 239 mnkr och att inkludera Huvuddel 2 i genomförandet.

2020-02-13 – Nytt genomförandebeslut Huvuddel 2 (80 mnkr):

Arbetet inom Huvuddel 2 avbröts, och samverkansavtalet med entreprenören sades upp. Huvudorsaken var att prognoserna visade på betydligt högre kostnader än vad som tidigare beslutats i investeringsramen. Påbyggnaden av 12 nya lägenheter ströks från projektet, och genomförandebeslutet omfattade enbart upprustningsåtgärder.

I samband med genomförandet av Huvuddel 2 upphandlades en ny entreprenör. Denna entreprenör försattes i konkurs innan avslutad Etapp 3, vilket medförde att en ramavtalad entreprenör fick slutföra arbetet. För Etapp 4 genomfördes en ytterligare upphandling, där en ny entreprenör anlätades för att slutföra entreprenaden.

Projektbeskrivning

Projektet omfattade initialt en upprustning av en fastighet med totalt 103 befintliga lägenheter samt tillbyggnad av 24 nya lägenheter. Renoveringen delas in i två huvuddelar, som följer nedan:

Huvuddel 1: 51 befintliga lägenheter samt 12 nya lägenheter

Huvuddel 2: 52 befintliga lägenheter samt 12 nya lägenheter

De invändiga ytskikten renoverades och köken uppgraderades. Ett till- och frånluftsventilationssystem med värmeåtervinning, så kallat FTX-system, installerades, säkerhetsdörrar byttes ut, och nya lägenhetsförråd skapades samtidigt som källarutrymmena rustades upp. Innergårdarna fick en ny utformning för att skapa trivsamma och funktionella utemiljöer. Klimatskalet förnyades med nytt fasadsystem, tak, fönster och balkonger, och fastigheten utrustades med nya hissar.

Utöver upprustningen av de befintliga lägenheterna genomfördes en tillbyggnad av de dåvarande trevåningshusen med en extra våning. Detta innebar även förlängning av hiss, trappa samt mellanliggande trapphusloftgång.

Projektets omfattning har ändrats vid olika tillfällen.

Huvuddel 1 (etapp 1 och 2) omfattade upprustning av 103 lägenheter samt en ny påbyggnadsplan med totalt 24 lägenheter.

Huvuddel 2 (etapp 3) omfattade upprustning av 52 lägenheter utan påbyggnadsplan.

Huvuddel 2 (etapp 4) genomgick en utvändig upprustning. Som en del av projektet byggdes även två nya lägenheter i källarvåningen, och solpaneler installerades på taket.

Projektspecifika mål

Projektets mål var att utveckla en attraktiv boendemiljö genom att förlänga byggnadernas tekniska livslängd med långsiktiga åtgärder som underlättar den framtida fastighetsförvaltningen.

Arbetet har även omfattat trygghetsåtgärder genom att eliminera mörka ytor och förbättra den allmänna belysningen, både inomhus och utomhus.

Nöjd kundindex

Ca sex månader efter inflyttning mäts kundnöjdheten och redovisas som två sammanfattande index, produktindex och trygghetsindex. Denna mätning är nu färdigställd. I tabellen nedan presenteras resultaten.

Index	Mål	Utfall 2017	Utfall 2018	Utfall 2021
Produktindex	84%	88,6%	82,8%	87,7%
Trygghetsindex	87%	98,5%	82,7%	81%

Energi

Storholmen 3 består av fyra huskroppar i likadana utföranden som har renoverats etappvis från 2015–2024. Samtliga byggnader har tilläggsisolerats, försetts med nya fönster samt med frånluftsvärmepump. De första etapperna, Storholmsbackarna 2–14, har byggts på med ett extra våningsplan. Storholmsbackarna 12 och 24 samt 22–28 har försetts med solceller.

Den totala energibesparingen för Storholmen 3 är ca 50 %. Besparingen fördelar sig enligt följande:

- Storholmsbackarna 10–14: 51 %
- Storholmsbackarna 2–8: 55 %
- Storholmsbackarna 16–20: 41 %
- Storholmsbackarna 22–28: 50 %

Hållbarhetsaspekter

Ekologisk hållbarhet

I samband med renoveringen har områdetts innegårdar renoverats. Svenska Bostäders gårdar utgör en viktig del av stadens grönstruktur och ska bidra till spridningsvägar samt ökad biologisk mångfald.

Innergårdarna moderniserades och renoverades i sin helhet med:

- Nya cykelparkeringar
- Nya sopstationer
- Varierande växtlighet
- Plantering av nya träd

Träden levererar viktiga ekosystemtjänster genom att ge skugga, reglera lokaltemperaturen, bidra till luftrening och främja den biologiska mångfalden. Differentierat växtmaterial med en blandning av träd, buskar och perenner, med särskild hänsyn till pollinerande insekter, har använts.

Genom god planering och projektering av innegårdarna minimerades hanteringen av schakt- och fyllnadsmassor samt transporter.

Återanvändning av fyllnadsmassor medförde besparingar vad gäller transporter och bortforsling av jordmassor. Dessutom har återbruk genomförts med befintlig granitkantsten, som återanvändes i andra projekt.

Material: Byggvarubedömningen har använts som styrmedel för att säkerställa val av giftfria och miljöbedömda material. För varje etapp har en materialloggbok upprättats inom projektet.

Totalt har 648 produkter använts, varav 9 % utgjorde avvikelser från ställda krav. Samtliga avvikelser har hanterats inom projektet.

Social hållbarhet

Som resultat av en övergripande kartläggning av boendeförhållandena i Svenska Bostäders fastighetsbestånd, med syftet att samla in fakta för att

identifiera trygghetsproblem och kunna vidta brottsförebyggande åtgärder, har ett antal insatser genomförts i området.

För att öka tryggheten har projektet bland annat förbättrat belysningen både inom och utanför byggnaderna, öppnat upp utemiljön genom att ta bort höga buskage samt installerat glasfronter på loftgångar. Syftet har varit att skapa en ljusare och mer öppen miljö som upplevs som tryggare för de boende.

Under produktionen har även arbetet bedrivits i enlighet med initiativet Rättvist Byggnad, vilket syftar till att motverka arbetslivskriminalitet inom byggsektorn. Genom denna satsning har entreprenörer och underentreprenörer genomgått löpande kontroller både på distans och vid arbetsplatsbesök för att säkerställa att skatteregler följs och att svart arbetskraft inte förekommer.

Tidplan

Genomförandebeslut i Styrelsen 2015-04-23

Storholmen 3, Huvuddel 1 (etapp 1 och 2) upphandlades år 2015, och produktionen pågick mellan 2016 och 2019.

Storholmen 3, Huvuddel 2 (etapp 3 och 4) upphandlades år 2019. Produktionen för etapp 3 pågick mellan 2020 och 2021, men entreprenören fick inte fortsätta med etapp 4 på grund av ekonomiska problem som ledde till konkurs.

Etapp 4 upphandlades år 2022, och produktionen pågick mellan 2022 och 2024.

Ekonomi

Beslutad projektram var 200,8 mnkr. Projektets slutkostnad är 194,2 mnkr.

Huvuddel 1: etapp 1&2 Slutkostnad 120,8 mnkr (projektet översteg projektram med 21,8 mnkr som tidigare har redovisats i styrelsen)

Huvuddel 2: etapp 3&4 slutkostnad 73,4 mnkr (Projektet understeg projektram med 6,6 mnkr pga. exkludering av invändiga arbeten i lägenheter)

Etapp 4 omfattar 26 lägenheter. I denna etapp har ingen invändig renovering genomförts, vilket har resulterat i en minskad produktionskostnad på cirka 10 mnkr.

Utöver detta har omfattningen utökats med en ny solcellsanläggning inklusive kringutrustning (cirka 2 mnkr) samt två tillkommande lägenheter i markplan (cirka 2,8 mnkr).

Normhyresnivån för de renoverade lägenheterna är förhandlad med Hyresgästföreningen till 1245 kr/kvm för 2019 års nivå respektive 1523 kr/kvm för 2025 års nivå. Normhyra före renovering uppgick till 980 kr/kvm för 2015 års nivå.

Det förekom inget nedskrivningsbehov på fastigheten.

Risk

Risikanalys inför genomförandet omfattade följande risker:

Budgetöverskridande:

Budgeten för huvuddel 1 överskreds eftersom de anbud som låg till grund för budgeten var för låga. Projektet krävde också en mer omfattande projektering än vad som initialt hade inkluderats i entreprenörens budget. Utöver detta uppstod forceringskostnader på grund av tidsbrist inför olika arbetsmoment. Budgetöverskridande med 21,8 mnkr.

Tidplanen hölls inte:

Projektet har genomgått flera utmaningar som har lett till att tidplanen inte har kunnat hållas under alla etapper. Det har varit flera omtag och upphandlingar. Entreprenören som ansvarade för etapp 3 kunde inte fortsätta sitt uppdrag på grund av konkurs, vilket ledde till ytterligare förseningar.

Produktionstekniska risker:

Etapp 1 och 2 genomfördes i samverkan med en entreprenör som hade bristande kunskap om fastigheten och samverkansprocessen. Detta ledde till upprepade produktionsavbrott på grund av tekniska problem som entreprenören inte var förberedd på.

I etapp 4 genomfördes en mer varsam renovering.

Påverkan av pandemin:

För att säkerställa en trygg arbetsmiljö under pandemin krävdes omfattande anpassningar. Produktionen behövde planeras om för att minimera smittspridning, vilket resulterade tidsförluster