

Handläggare: Mikael Svensson
Telefon: 0761237116

Till styrelsen

Slutredovisning av Rinkeby Allé (delar av fastigheterna Kvarnseglet 5 och Kvarndammen 2)

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Slutredovisning avseende projekt Upprustning del av Kvarnseglet 5 och Kvarndammen 2, i stadsdelen Rinkeby, godkänns.

Vällingby den 25 augusti 2025

Stefan Sandberg
VD

Sammanfattning

Tre bostadshus inom fastigheterna Kvarnseglet 5 och Kvarndammen 2 har genomgått en helombyggnad, omfattande totalt 104 lägenheter, varav nio tillskapades genom konvertering av befintliga lokaler.

Under byggtiden gick entreprenören i konkurs, vilket resulterade i en förlängd tidplan. Projektets ursprungliga budget var 168 mnkr, medan slutkostnaden blev 187 mnkr, främst till följd av entreprenörens konkurs.

Bakgrund

År 2019 fattade styrelsen för Svenska Bostäder beslut om att genomföra en upprustning av delar av fastigheterna Kvarnseglet 5 och Kvarndammen 2 i Rinkeby till en total kostnad om 168 mnkr.

Det aktuella projektet omfattade endast de byggnader som ansluter till Rinkeby Allé, och inkluderar därmed en begränsad del av byggnaderna i fastigheterna.

Kvarnseglet 5: Två byggnader med sammanlagt 76 lägenheter renoverades. Genom konvertering av befintliga lokaler tillskapades dessutom sex nya lägenheter.

Kvarndammen 2: En byggnad med 28 lägenheter genomgick upprustning, där tre nya lägenheter tillskapades genom konvertering av en befintlig lokal.

En tidigare etapp av renoveringen genomfördes 2012 inom Kvarnseglet 5, då två byggnader med totalt 60 lägenheter moderniserades.

Samtliga byggnader är loftgångshus med tillhörande innergårdar och uppfördes under tidigt 1970-tal. De har en byggnadshöjd på tre till fyra våningar. Renoveringsåtgärderna omfattade både interiöra och exteriöra förbättringar.

Projektbeskrivning

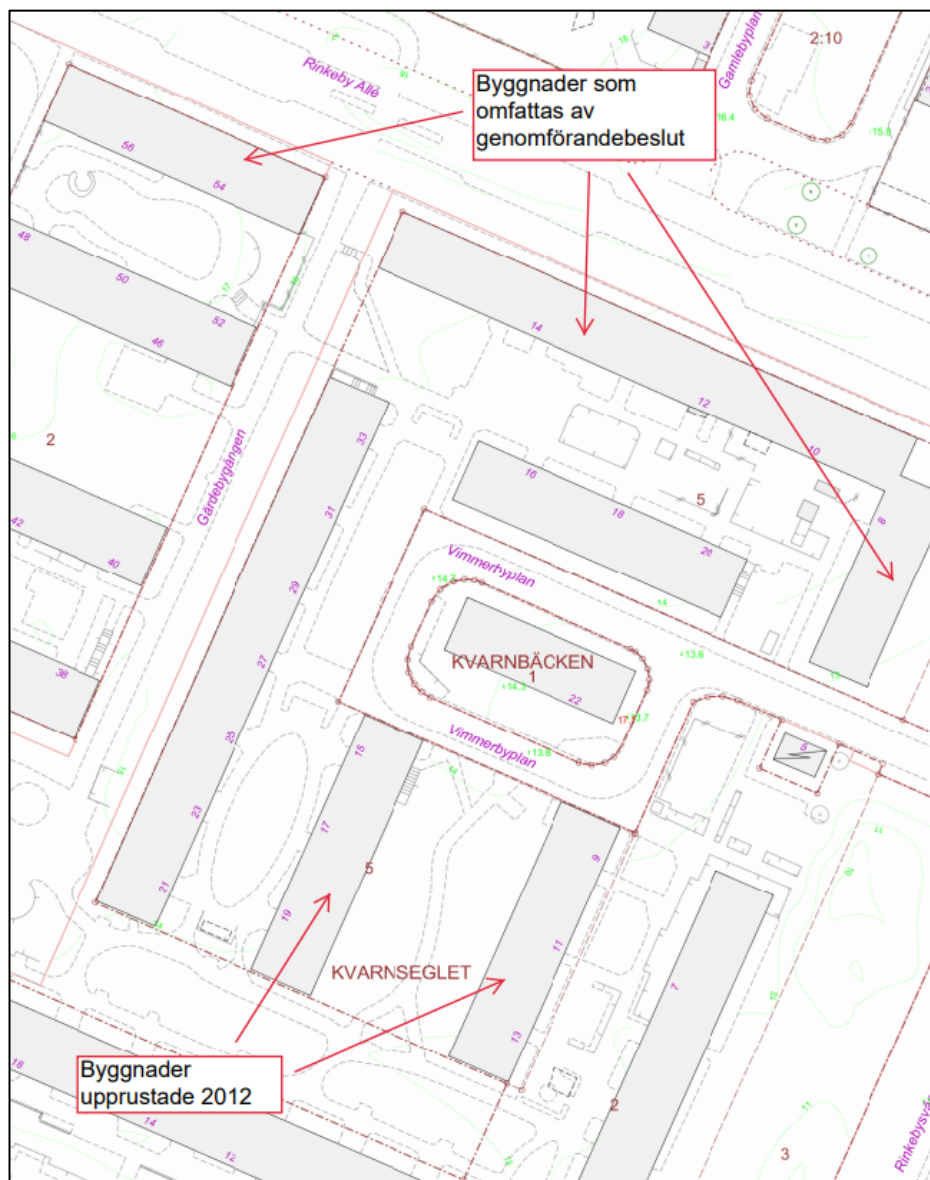
Upprustningen av lägenheterna innebar en helrenovering, inklusive badrum och WC. Samtliga vatten- och spillvattenledningar byttes ut, och nya elinstallationer, inklusive centraler och mätare, installerades. Köken förnyades med nya inredningar och vitvaror, och samtliga ytskikt i lägenheter, källare och allmänna utrymmen uppdaterades.

Det tidigare frånluftssystemet ersattes med ett nytt frånluftsventilationssystem med värmeåtervinning, så kallat FX-system, vilket installerades i nyuppförda fläktrum på taken.

Fönster byttes ut mot nya säkerhetsglasfönster, och utfackningsväggar med balkongdörrar ersattes. Nya hissar och passersystem installerades. Loftgångar och balkonger genomgick renovering och utrustades med nya skärmar, medan taken försågs med nya ytskikt. Fasaderna renoverades och innergårdarna rustades upp, där en större gårdsrenovering genomfördes i

samband med renoveringen av de intilliggande byggnaderna. De nya entréerna mot Rinkeby Allé och tillhörande förgårdsmark anpassades till den nya gatuhöjden.

Genom konvertering av tre befintliga lokaler tillskapades nio nya lägenheter. För att stärka den upplevda tryggheten i området installerades ny belysning i allmänna utrymmen och på innergårdarna, samtidigt som källarutrymmena genomgick en omfattande upprustning.



Projektspecifika mål

Kundnöjdhet:

Cirka sex månader efter inflyttning genomfördes en mätning av kundnöjdheten. Resultatet redovisas genom index:

Resultat på ombyggnadsenkäten skall uppnå 85 %.

Kvarndammen 2: 90,3 %

Kvarnseglet 5 : 87,6 %

Energi

Målet för energianvändningen var en minskning med 30 %. Detta mål har ännu inte uppnåtts då värmepumparnas drift inte fungerat som avsett. Felsökning pågår då en kompressor har slutat fungera. Åtgärder planeras för att säkerställa driftsäkerheten, och enligt aktuella beräkningar förväntas energibesparingen successivt öka och nå upp till målet om cirka 30 %. Energibesparing har hittills uppmätts till 12%

Kvalitet

Målet om noll entreprenadfel vid inflyttning har mätts genom uppföljning och efterbesiktningar, där protokoll har avprickats i samtliga discipliner. Även anmälningar till kundcenter har följts upp. Målet uppfylldes i projektet.

Hållbarhetsaspekter

Ekologisk hållbarhet

Som en del av arbetet för en mer hållbar och motståndskraftig stadsmiljö har biologiskt diversifierade planteringsytor med buskar och perenner anlagts både på gårdssidan och längs Rinkeby Allé. Genom att använda olika typer av växtbäddar med samma växtmaterial skapas möjligheter att optimera växtförhållanden, vilket främjar långsiktig växtetablering och ekosystemtjänster.

För att minska belastningen på stadens dagvattensystem och främja ett naturligt kretslopp har fördröjningsmagasin för dagvatten installerats. Detta innovativa system fördröjer och renar regnvatten samtidigt som det fungerar som ett självreglerande bevattningssystem för växtligheten, vilket

minskar behovet av dricksvatten för bevattning och stärker områdets klimatanpassning.

En tidigare asfalterad och avgränsad förskolegård har ersatts med grönytor och naturliga planteringar, vilket ökar infiltrationsförmågan, minskar värmeeffekten och skapar viktiga livsmiljöer för pollinatörer och andra djur.

För att säkerställa en giftfri och resurseffektiv materialanvändning har materialvalen styrts genom Byggvarubedömningen.

Totalt har 620 produkter använts, varav 12 % utgjorde avvikelser från ställda krav. Samtliga avvikelser har hanterats inom projektet.

Social hållbarhet

Projektet har bidragit till en mer trygg, inkluderande och trivsamt boendemiljö genom flera olika åtgärder.

För att stärka den sociala samhörigheten och öka tillgängligheten har entréytorna längs Rinkeby Allé anpassats till de nya markhöjderna. Här har inbjudande mötesplatser skapats med sittbänkar och cykelställ i anslutning till de nya trapphusen, vilket främjar spontana möten och en mer levande stadsmiljö.

Trygghet har utgjort en central aspekt i projektet. Genom tydligt markerade steguppställningsplatser på hårdgjorda ytor eller armerad gräsyta har en trygg och fungerande brandutrymning säkerställts.

I samband med att nya lägenheter tillskapades även uteplatser mot gården, vilket skapar fler möjligheter för boende att vistas utomhus och interagera med sina grannar.

För att öka tryggheten och trivselt i området har belysningen i allmänna utrymmen och på innergårdarna förbättrats, vilket bidrar till en ljusare och mer välkomnande miljö. Samtidigt har källarutrymmena genomgått en omfattande upprustning, vilket skapar en mer säker och funktionell miljö för de boende.

Inom ramen för Rättvist Byggande har projektet aktivt arbetat för att motverka arbetskraftsexploatering och säkerställa schyssta arbetsvillkor på byggarbetsplatser. Genom en strukturerad tillsyn och uppföljning har projektet även arbetat för att utestänga oseriösa aktörer som kringgår skattelagstiftning och använder svart arbetskraft.

En revision genomfördes den 25 maj 2021, vilket resulterade i följande observationer:

- Fyra företag var ej föranmälda.
- En person saknade ID06-kort.
- Två personer saknade giltig ID-handling.
- Brister identifierades i byggstaket och skalskydd.

För att säkerställa regelefterlevnad och rättvisa arbetsförhållanden hanterades dessa avvikelser genom uppföljning vid byggmöten och platsbesök. Genom detta arbete stärks kontrollen inom byggsektorn och en mer hållbar och ansvarsfull bransch främjas.

Tidplan

Bygglov erhöles oktober 2019

Styrelsen godkände projektet i december 2019

Entreprenadkontrakt tecknades i december 2019 med Erlandssons Bygg i Stockholm AB.

Produktionsstart februari 2020.

I september 2021 mottogs ett meddelande om att entreprenören hade gått i konkurs. Genom ett befintligt ramavtal anlätades annan entreprenör med kort varsel för att överta produktionen till löpande kostnad.

Som följd av detta förlängdes tidplanen med cirka en månad.

Slutbesiktning godkänd mars 2022.

Ekonomi

Den ursprungligen beslutade projektramen för projektet var 168 mnkr, och den slutgiltiga kostnaden uppgick till 187 mnkr. De primära orsakerna till kostnadsökningen var entreprenörens konkurs och därtill stigande materialpriser ökade byggherrekostnader.

Projektets kostnader fördelades enligt följande:

141,6 mnkr upparbetades innan konkursen.

45,8 mnkr upparbetades efter konkursen av en ny entreprenör.

Utöver investeringskostnaden har fastigheten haft hyresförluster under projektets gång motsvarande 7,5 mnkr, vilket har belastat fastigheternas driftnetto.

De genomförda åtgärderna har resulterat i ökade hyresintäkter för AB Svenska Bostäder. Hyresnivåerna har förhandlats med Hyresgästföreningen och fastställts enligt följande (år 2022):

Kvarnseglet 5: 1 212 kr/kvm (normhyra 2019: 958 kr/kvm).

Kvarndammen 2: 1 292 kr/kvm (normhyra 2019: 951 kr/kvm).

Det förekom inget nedskrivningsbehov på fastigheterna.

Risk

Inför genomförandet identifierades följande risker:

Budget överskrids	Inträffade
Tidplan hålls ej	Inträffade
Bygglov godkänns ej	Godkändes
Ej hyresgästernas godkännande	Godkändes