

Inriktningsbeslut gällande AB Stockholmsshems ombyggnad av fastigheten Linjalen 8 på Södermalm

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Inriktningen för AB Stockholmsshems ombyggnad av fastigheten Linjalen 8 till en investeringsutgift om 490 mnkr godkänns.

Föredragande borgarråden Karin Wanngård och Deniz Butros

Sammanfattning av ärendet

AB Stockholmsshem har den 10 juni 2025 beslutat om och därefter föreslagit koncernstyrelsen och kommunfullmäktige att godkänna inriktningsbeslut för ombyggnad av fastigheten Linjalen 8 till en investeringsutgift om 490 mnkr. Projektet är att definiera som stort projekt (större än 300 mnkr) enligt kommunfullmäktiges investeringsregler, varför ärendet ska beslutas av kommunfullmäktige.

Projektet omfattar ombyggnad av 460 lägenheter i fastigheten Linjalen 8 på Södermalm till en investeringsutgift om 440 mnkr i kostnadsläge maj 2025. Utgiften bedöms till 490 mnkr indexuppräknad till 2029 års kostnadsläge. Byggnaderna är ursprungligen uppförda år 1969–1970. Fastigheten har återkommande omfattande vattensador. Den tekniska livslängden för vatten- och avloppsstammar är nådd och det behövs en uppgradering av elinstallationerna. I projektet planeras för utbyte av vatten- och avloppsstammar och renovering av badrum. Dessutom planeras det för nya elinstallationer.

AB Stockholmsshem föreslår fortsatta utredningar och genomförande av en hyresgästgodkännandeprocess i syfte att återkomma med ett förslag till genomförandebeslut med åtgärder enligt detta inriktningsbeslut. Projektet är att definiera som stort projekt (större än 300 mnkr) enligt kommunfullmäktiges investeringsregler, varför ärendet ska beslutas av kommunfullmäktige.

Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Föredragande borgarrådens synpunkter

De allmännyttiga bostadsbolagen är avgörande för att kunna skapa en socialt och ekologiskt hållbar stad. Som ett led i detta ska stadens bostadsbolag eftersträva en hög kvalitet i underhåll och service. Sedan några år arbetar bostadsbolagen enligt principen om varsam renovering vilket innebär att endast de mest nödvändiga åtgärderna vidtas.

Fastigheten Linjalen 8 på Södermalm har återkommande omfattande vattenskador. Den tekniska livslängden för vatten- och avloppsstammar är nådd och det behövs en uppgradering av elinstallationerna. För att åtgärda detta föreslår AB Stockholmshem detta projekt som omfattar ombyggnad av 460 lägenheter i fastigheten till en investeringsutgift om 440 mnkr i kostnadsläge maj 2025. I projektet planeras för utbyte av vatten- och avloppsstammar och renovering av badrum. Dessutom planeras det för nya elinstallationer.

I samband med upprustningar inom allmännyttans bestånd är en fungerande samrådsprocess av största vikt. En nära och tät dialog med berörda hyresgäster under hela projektet är även det centralt. Hyresgästerna kommer att få möjlighet att göra tillval i olika nivåer för kök och bad, till exempel kommod, belysning samt eluttag på balkong. Projektet ska i första hand genomföras med kvarboende men evakuering av vissa hyresgäster kommer troligen att behöva göras, främst av äldre- och funktionsnedsatta hyresgäster. Det kan även bli aktuellt med evakuering för boende i de minsta lägenheterna.

Bolaget strävar efter att återbruka och återanvända så mycket som möjligt av det material som är i gott skick. Asbestsanering ska utföras i erforderlig omfattning då asbest förekommer både i lägenheterna och i andra utrymmen. Den årliga kostnaden för drift och underhåll beräknas minska med cirka tio procent efter genomförande av projektet, vilket är i linje med stadens investeringsstrategi. AB Stockholmshem föreslår fortsatta utredningar och genomförande av en hyresgästgodkännandeprocess i syfte att återkomma med ett förslag till genomförandebeslut med åtgärder enligt detta inriktningsbeslut.

Vi uppmanar AB Stockholmshem att inför kommande genomförandebeslut säkerställa att samtliga risker är väl utredda och hanterade, och att det finns ett tillräckligt riskpåslag och en planering för att hantera den påverkan de kan få på projektet om de faller ut. I övrigt hänvisar vi till stadsledningskontorets synpunkter i detta utlåtande.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande, AB Stockholmshem, dnr KS 2025/965-1.1
2. Kalkyl (SEKRETESS enligt OSL 19 kap 1 och 3 §§), dnr KS 2025/965-1.2
3. Protokollsutdrag, AB Stockholmshem, dnr KS 2025/965-1.3

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar enligt föredragande borgarråds förslag.

Stockholm den 22 oktober 2025

Karin Wanngård
Kommunstyrelsens ordförande

Reservation av Gabriel Kroon (SD) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Kommunstyrelsen avslår förvaltningens tjänsteutlåtande.
2. Därutöver anför följande:

Sverigedemokraterna har inte varit en del av beredningsarbetet då vi saknar politiska platser samt insikt i samtliga bolagen. Detta trots att vi är det näst största oppositionspartiet. Med anledning av detta avslår vi ärendet.

Ärendet

AB Stockholmshem har den 10 juni 2025 beslutat om, och därefter föreslagit koncernstyrelsen och kommunfullmäktige, att godkänna inriktningsbeslut för ombyggnad av fastigheten Linjalen 8 på Södermalm till en investeringsutgift om 490 mnkr. Projektet är att definiera som stort projekt (större än 300 mnkr) enligt kommunfullmäktiges investeringsregler, varför ärendet ska beslutas av kommunfullmäktige.

Fastigheten Linjalen 8 på Södermalm består av fem byggnader i sju våningar. Byggnaderna innehåller totalt 487 lägenheter, varav 27 studentlägenheter som inte ingår i detta projekt. Det finns källare med garage i två plan. Gården/gårdsbjälklaget och tätskiktet har rustats upp i omgångar. Den senaste stora gårdsupprustningen gjordes 2004–2005. Även garagebjälklagen har genomgått flera reparationer.

Fastigheten

Fastigheten Linjalen 8 på Södermalm har återkommande omfattande vattensador. Den tekniska livslängden för stammarna är nådd och de är i mycket dåligt skick. Vidare behövs en modernisering av elinstallationerna. Bolaget föreslår fortsatta utredningar och genomförande av en hyresgästgodkännandeprocess i syfte att återkomma med genomförandebeslut med åtgärder enligt detta inriktningsbeslut.

Projektet omfattar nya ledningar för vatten och avlopp. Kök renoveras genom ommålning/lackning av luckor, nya beslag, bänkbelysning och byte av blandare. Badrum/duschrum/wc renoveras och badkar ersätts med dusch om möjligt. Elinstallationer byts och uppdateras till dagens standard. Fönster tätas, väggar och tak på balkonger målas om vid behov. Ventilationen i källare åtgärdas och gamla installationer demonteras. Byte av golvbrunnar i tvättstugor. Tre tomställda förskolor byggs om till lägenheter. Entreprenadform är totalentreprenad.

Projektets mål är att förlänga fastighetens livslängd, förbättra inomhusklimatet, minska risken för vattensador, öka elsäkerheten, minska energianvändandet, förbättra standarden och resultatet för Nöjd Kund Index (NKI).

I projektet har ett antal åtgärder identifierats som vid ett genomförande kommer att påverka energianvändningen. Stambyte med byte från två- till engreppsblandare och tätning av fönster föreslås genomföras i detta projekt. Fönsterrenovering med installation av energiglas samt injustering av värme och ventilation kommer att föreslås i ett senare projekt när fönstrens förväntade livslängd har uppnåtts. Utöver föreslagna åtgärder föreslås att utreda spillvattenvärmeväxling i detta projekt.

Stockholmshem tillämpar sedan några år varsam renovering vilket innebär att endast de mest nödvändiga åtgärderna vidtas. Hyresgästerna kommer att få möjlighet att göra tillval i olika nivåer för kök och bad, till exempel kommod, belysning samt eluttag på balkong. Projektet ska i första hand genomföras med kvarboende men evakuering av vissa hyresgäster kommer troligen att behöva göras, främst av äldre-

och funktionsnedsatta hyresgäster. Det kan även bli aktuellt med evakuering för boende i de minsta lägenheterna.

Bolaget strävar efter att återbruka och återanvända så mycket som möjligt av det material som är i gott skick. Asbestsanering ska utföras i erforderlig omfattning då det förekommer både i lägenheterna och i andra utrymmen.

Ekonomi

Total beräknad projektbudget är kalkylerad till 440 mnkr i kostnadsläge maj 2025. Kostnaden bedöms indexuppräknad till 490 mnkr i 2029 års kostnadsläge då slutredovisning planeras. Index för kostnadsutvecklingen bedöms till 2,5 procent baserat på riksbankens inflationsmål med ett påslag om 0,5 procent. Kalkylen har stämts av med erfarenheter från motsvarande pågående samt nyligen avslutade projekt.

I projektet planeras för underhåll och standardhöjande åtgärder. Efter genomförande av projektet beräknas den årliga kostnaden för drift och underhåll minska med cirka tio procent. Det föreligger inget nedskrivningsbehov.

Tidplan

Start av hyresgästgodkännande i kvartal 3 2025.

Planerad tidpunkt för genomförandebeslut är kvartal 2 2026.

Produktionsstart beräknas ske kvartal 4 2026/kvartal 1 2027.

Planerat projektavslut beräknas till kvartal 4 2029.

Risker

Flera risker är identifierade. Processen för hyresgästgodkännande kan bli utdragen. Lägenheter med kvarboende kan orsaka förseningar. Myndighetsbeslut kan fördröja tidplanen. Komplikationer kan uppstå i nya tekniska lösningar.

För att motverka att ovanstående risker faller ut planeras för en löpande kommunikation med hyresgäster före och under projektet, och fortsatt tät dialog med hyresgästföreningen. Omfattande informationsmaterial har tagits fram. Erfarenheter från nyligen genomförda projekt kommer att tas tillvara.

Vidare planeras för tidig kontakt med berörda myndigheter och förvaltningar, granskning av handlingar innan inlämning, genomgång av handlingar med expertis inom bolaget inför upphandling samt tätt samarbete med upphandlad entreprenör.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 22 september 2025 följande.

Koncernstyrelsen beslutar att föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

1. Inriktningen för AB Stockholmsshems ombyggnad av fastigheten Linjalen 8 till

en investeringsutgift om 490 mnkr godkänns.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

2. Inriktningen för AB Stockholmsshems ombyggnad av fastigheten Linjalen 8 till en investeringsutgift om 490 mnkr godkänns.
3. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

Stockholms Stadshus AB:s och stadsledningskontorets gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 25 september 2025 har i huvudsak följande lydelse.

Fastigheten Linjalen 8 på Södermalm har återkommande omfattande vattenskador. Den tekniska livslängden för vatten- och avloppsstammar är nådd och det behövs en uppgradering av elinstallationerna. Hyresgästerna ger i NKI-undersökningen låga betyg för underhåll, temperatur, luftkvalitet och ventilation.

Av kommunfullmäktiges budget för år 2025 framgår att stadens bostadsbolag ska eftersträva en hög kvalitet i underhåll och service. Projektets mål är att förlänga fastighetens livslängd, förbättra inomhusklimatet, minska risken för vattenskador, öka elsäkerheten, minska energianvändandet, förbättra standarden och NKI resultatet.

Koncernledningen och stadsledningskontoret noterar att den årliga kostnaden för drift och underhåll beräknas minska med cirka tio procent efter genomförande av projektet, vilket är i linje med stadens investeringsstrategi.

Koncernledningen och stadsledningskontoret anser att projektet bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges direktiv. Kommunfullmäktige föreslås därför att godkänna inriktningen för projektet.

Koncernledningen och stadsledningskontoret uppmanar bolaget att inför kommande genomförandebeslut säkerställa att samtliga risker är väl utredda och hanterade, och att det finns ett tillräckligt riskpåslag och en planering för att hantera den påverkan de kan få på projektet om de faller ut.

Koncernledningen och stadsledningskontoret uppmanar AB Stockholmsshem att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar i samband med tertialrapportering. Därutöver uppmanas bolaget att nära följa projektet med god beredskap för att undvika eventuella negativa avvikelser som kan uppstå inför kommande genomförandebeslut.