

**Handläggare**  
Lisa Sundström  
08-50839587

**Till**  
Styrelsen för AB Stockholmshem

## Slutredovisning avseende ombyggnad av fastigheten Myrstacken 32

### Bolagets förslag till beslut

Styrelsen AB Stockholmshem beslutar

1. Att godkänna slutredovisning av projektet Myrstacken 32

### Sammanfattning

Projektet omfattar ombyggnad av 97 lägenheter och lokaler inom fastigheten Myrstacken 32 i Vasastaden.

Byggnaden är ursprungligen uppförd 1965–1967 och var i stort behov av renovering pga. problem med återkommande vattenskador. Projektet har omfattat bl a. utbyte av vatten- och avloppsstammar samt renovering av wc och badrum samt kök. Dessutom byte av elledningar, åtgärder rörande värmesystem, ventilation och elsystem. Åtgärder har även utförts i gemensamma utrymmen samt på gården.

Styrelsen fattade genomförandebeslut den 20 april 2023 med en investeringsbudget på 190 mnkr inklusive moms. Projektets totala slutkostnad uppgår till ca 137 mnkr.



#### AB Stockholmshem

Bredholmstorget 16  
Box 2051  
12702 Skärholmen  
Växel 08-50839000  
epost@stockholmshem.se  
www.stockholmshem.se

## Ärendet

### Fastighetsinformation

Fastigheten Myrstacken 32 är belägen i Vasastaden och har 97 lägenheter. Fastigheten består av en byggnad med fem bostadsvåningar och lokalytor en trappa upp och en halvtrappa ner från gatuplan samt ett stort garage och två aktiva skyddsrum.

BOA: 7 271 m<sup>2</sup> och LOA: 2 595 m<sup>2</sup> (exkl. storgarage 3 150 m<sup>2</sup>).

### Projektbeskrivning

Projektet upphandlades som en totalentreprenad i samverkan. Entreprenör har varit Byggmästargruppen.

#### Projektet har omfattat följande generella åtgärder:

- Nya stammar och rör för tappvatten, spillvatten samt komplettering av VVC.
- Relining av vissa stående invändiga dagvattenledningar/stuprör och dagvattenledningar i gårdsbjälklaget, samt liggande ledningar under garagegolv.
- Nya el-centraler och el-ledningar samt utökad el-servis till fastigheten.
- Alla radiatorventiler och termostater är bytta och värmesystemet är injustera i hela fastigheten.
- För att uppnå en godkänd OVK har ventilationskanaler och fönsterventiler rensats, därefter har flödena justerats.

#### Åtgärder i lägenheter:

- Alla badrum är helkaklade med ny inredning och nytt porslin, även separat WC har renoverats.
- Gamla lägenhetsdörrar är bytta till säkerhetsdörrar.
- Hyresgästerna har fått välja mellan att renovera eller byta ut köken. 32 kök har bytts ut mot nya och då har även ny matta eller parkett lagts in.
- Alla vitvaror äldre än fem år har bytts ut.
- Vid renoverat kök har luckor och lådor målats och justerats, även fronter på skåpen har målats. Stänkskydd och bänkskivor har bytts ut samt väggar och tak har målats om.
- El-central och el-ledningar har bytts i hela lägenheten och rum har kompletterats med nya och fler vägguttag.
- Belysning i kök och badrum har ersatts med LED-belysning.

**Gemensamma utrymmen och gård:**

- Alla allmänna utrymmen har målats om och närvarostyrda LED-armaturer har monterats.
- Nytt miljörum för de boende och ett nytt soprum för kontorslokaler har byggts.
- Fler cykelplatser har ordnats på gården och i befintligt cykelrum.
- Gården har rustats upp och bland annat har en Lekotop och två nya lektytor anlagts.

**Kontoren på Gävlegatan:**

- Ny planlösning med ny RWC/dusch o pentry, nya ytskikt med parkettgolv, nya LED-armaturer, samt ny ventilation och installation av fjärrkyla.

**Garaget:**

- Ny el-servis och el-central till garaget har installerats för nya laddstationer.
- Till kontoren på Gävlegatan har det byggts ett nytt fläktrum med fjärrkyla i garaget.
- Nya el-ledningar och närvarostyrd belysning med LED-armaturer i garage och de två aktiva skyddsrummen.

**Övrigt:**

- Två lägenheter och en ny lokal har iordningställts efter rivning i samband med utförandet av två nya entréer och en ny inlastning till den stora lokalen vilken utförts i en separat lokalanpassning.

**Projektmål/effektmål**

Projektet har haft följande mål:

- Hålla beslutade tider och budget samt uppfylla ställda krav och vara kostnadsmedvetna i alla val.
- Noll miljö- och arbetsmiljöolyckor.
- Öka livslängden för fastigheten och minska risken för vattenskador, samt att höja standarden och kundnöjdhet.

Alla mål är uppfyllda.

**Ekonomi**

Totalbudget genomförandebeslut, inkl. moms:	190 mnkr
Total projektkostnad inkl. moms, ca:	144 mnkr
Avdragsrätt moms:	-7,2 mnkr
<b>Slutlig projektkostnad inkl. moms, ca:</b>	<b>137 mnkr</b>

Projektet genomfördes till en avsevärt lägre kostnad än den kalkyl som låg till grund för genomförandebeslutet. Detta förklaras av att

- Personalkostnaderna blev lägre för både oss och entreprenören tack vara god planering, uppföljning och ett gott samarbete.
- Kontraktssumman för entreprenaden minskade med ca 10 mnkr genom upphandlingsvinster, minskade etablerings-, förråds- och materialhanteringskostnader.
- ÄTA- och riskkostnaden blev lägre än budgeterat.
- Hyreskostnaderna för evakueringslägenheter, daglokaler, WC/Dusch och etablering minskade då vi kunde hyra lägenheter och lokaler i Myrstacken och Kannan.
- Hyresbortfall för delar av garaget, som nyttjades av projektet, blev lägre än beräknat.
- Transportkostnaden för material till gården blev mycket lägre.
- Hyresbortfall för bilverkstaden i garaget blev lägre
- Begärda hyresreduktioner föll inte ut.
- Reglerna för hyra för tomställda lokaler ändrades under projektets gång.
- Avdragsrätten för moms på 7,2 mnkr fanns inte med i budgeten.

Investeringsrådet behandlade ärendet 2025-10-14.

**Tider**

Projektet har hållit tidplanen med start av produktion i maj 2023 och färdigställt i november 2024. Slutbesiktning godkändes 2024-11-25. Garantibesiktning ska utföras senast 2026-05-31 och garantin gäller till samma datum.

**Avvikelser**

Vi har inte tagit emot personer med behov av sysselsättningsfrämjande insatser enligt särskilda kontraktsvillkor i AFD.346 och Stockholms stads mål. Vår entreprenör kontaktade omgående arbetsmarknadsförvaltningen och diskuterade förutsättningar för att ta emot praktikanter eller personer med behov av olika sysselsättningsfrämjande insatser. Vi fick inga förslag som var aktuella för projektet med tanke på kvarboende hyresgäster varför vi gemensamt beslutade att göra en avvikelse.

**Energi**

Åtgärder som sparat energi är installation av närvarostyrning av LED-armaturer i allmänna utrymmen samt byte av blandare från tvågrepps- till ettgreppsblandare. Utöver det har även VS-systemet injusterats. För att göra en slutlig analys av projektets energiresultat bör minst ett helt års energidata beaktas vilket inte har kunnat göras än då det inte gått ett år sedan arbetena avslutades. Mätning och slutlig analys kommer göras under 2026.

**Miljö**

Entreprenörens arbetsmiljöarbete, egenkontroller och övrigt kvalitetsarbete följdes upp vid byggmöten. Miljöprogram, BVB och ny miljölagstiftning hanterades tillsammans med en extern miljökontroll vid månatliga miljörevisioner på plats.

**Kundundersökning (NKI)**

En kundundersökning har utförts efter slutfört projekt. Vi skickade ut 73 enkäter och fick in 34 svar. NKI för projektet var 49. Personal från Stockholmshem och personal från entreprenören fick 65 respektive 68. Prisvärdhet fick 36 och pålitlighet och informationsmaterial fick 57.

**Evakueringar**

Projektet har utförts med kvarboende hyresgäster, 28 lägenheter har dock evakuerats pga. hälsoskäl, småbarn, nattarbete eller boende i 1 RoK. Tre av dessa ordnade eget boende.

**Ärendets beredning**

Ärendet har beretts på avdelning Bygg & Teknik samt Ekonomiavdelningen.

**Bolagets synpunkter och förslag**

Projektet har genomförts med gott resultat avseende ekonomi och tekniskt utförande. Bolaget föreslår att styrelsen godkänner denna slutredovisning

Åsa Leverén Wigfeldt  
VD

Anja Norman  
Chef Bygg & Teknik

**Bilagor**

1. Värde- och avkastningsberäkning Myrstacken 32  
(SEKRETESS)

Underskriftens äkthet valideras här: <https://underskriftpas.stockholm.se/validera>