

Genomförandebeslut för AB Familjebostäders ombyggnation av bostäder i fastigheten Draget 1, Södermalm

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Genomförandet för AB Familjebostäders ombyggnation inom fastigheten Draget 1, Södermalm, som omfattar 178 bostäder och tolv lokaler, till en total investeringsutgift om 434 miljoner kronor inklusive förväntad prisutveckling, godkänns.

Föredragande borgarråden Karin Wanngård och Deniz Butros

Sammanfattning av ärendet

Kommunfullmäktige föreslås besluta att godkänna genomförandet AB Familjebostäders ombyggnation inom fastigheten Draget 1, Södermalm. Projektet omfattar 178 bostäder med en sammanlagd bostadsarea om 8 920 kvm samt tolv lokaler med en area om 503 kvm, till en total investeringsutgift om 434 miljoner kronor inklusive förväntad prisutveckling.

Fastigheten är i stort behov av renovering. Delar av vatten- och avloppsinstallationerna är från nybyggnadsåret 1924. Installationer som avlopp, vattenledning, el och hissar har uppnått sin tekniska livslängd. Även allmänna utrymmen, såsom tvättstugor och källare, är i stort behov av renovering.

Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB.

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.

Draget 1 är beläget på Södermalm nära Stora Blecktornsparken och Hammarby idrottsplats. Området är en utpekad miljö inom riksintresset för kulturmiljövården och fastigheten har Stockholms stadsmuseums högsta kulturklassificering. Detta medför att AB Familjebostäder arbetar tillsammans med antikvarie under hela processen.

Fastigheten är i stort behov av renovering. Delar av vatten och avloppsinstallationerna är från nybyggnadsåret 1924 och exempelvis avlopp, vattenledning, el och hissar har uppnått sin tekniska livslängd. Även tvättstugor och källare är i stort behov av renovering. Projektet omfattar därutöver asbestsanering och åtgärder för att uppfylla gällande akustiska krav.

Åtgärderna är nödvändiga för att möjliggöra en långsiktigt hållbar och ekonomiskt hållbar förvaltning av fastigheten. Ombyggnationen innebär därutöver en upprustning av befintliga bostäder och lokaler. En noggrann återbruksinventering ska utföras vid tomställning av fastigheten för att identifiera återbruksbart material.

Den antikvariska medverkan i projektet har varit att värna om byggnadernas och lägenheternas tidstypiska karaktär. Vissa detaljer kommer dessutom att återställas till mer lika originalutförande. Det gäller till exempel aluminiumdörrarna på gården som ersätts med ekdörrar.

Utifrån AB Familjebostäders redovisade kalkylförutsättningar bedömer Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret att projektet kan genomföras med ett positivt resultat utifrån förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav. Något nedskrivningsbehov bedöms inte uppstå utifrån de redovisade förutsättningarna. Vi vill ändå uppmana bolaget att fortsatt följa upp kalkyl, risker och tidplan noggrant samt att redovisa avvikelser mot plan.

Vi uppmanar AB Familjebostäder att fortsatt pröva kostnadsdämpande åtgärder där detta kan ske utan att kulturhistoriska värden, funktion eller kvalitet påverkas väsentligt. AB Familjebostäder bör följa upp kalkyl, risker och tidplan noggrant samt redovisa avvikelser till styrelsen.

I övrigt hänvisar vi till stadsledningskontorets tjänsteutlåtande som redovisas i utlåtandet.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande från AB Familjebostäder, Dnr KS 2026/136-1.1
2. Kalkyl (Sekretess enligt OSL 19 kap 1 och 3 §§), Dnr KS 2026/136-1.2
3. Protokollsutdrag från AB Familjebostäder, Dnr KS 2026/136-1.3

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådens förslag.

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

Stockholm den 13 maj 2026

Karin Wanngård
Kommunstyrelsens ordförande

Reservation av Gabriel Kroon (SD) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att avslå borgarrådsberedningens förslag till beslut.
2. Därutöver anföra följande:

Sverigedemokraterna har inte tagit del i beredningen av ärendet i bolaget AB Familjebostäder. Trots att vi är det näst största oppositionspartiet har vi inte getts insyn i bolagets styrelseverksamhet. Vi kan inte förväntas ta ansvar i ett ärende som vi inte har varit delaktiga i. Med anledning av detta föreslår vi att ärendet avslås.

Ärendet

I detta ärende föreslås att kommunfullmäktige godkänner genomförandet av AB Familjebostäders ombyggnation inom fastigheten Draget 1, Södermalm.

Projektet

AB Familjebostäder avser att genomföra en omfattande ombyggnation av Draget 1 i syfte att skapa en långsiktigt funktionell förvaltningsfastighet. Fastigheten är i behov av renovering då den tekniska livslängden för flera tekniska installationer är slut. Projektet omfattar i huvudsak stambyte, nya badrum, köksåtgärder, ytskiktsrenovering i lägenheter och allmänna utrymmen, nya gallerförråd, byte av tekniska installationer, portar, asbetsanering samt akustiska åtgärder. Fastigheten utökas även med åtta nya tvättstugor i markplan, varav några ersätter befintliga tvättstugor i källaren.

Under ombyggnationen kommer befintliga hyresgäster med tillsvidarekontrakt att evakueras. Kostnader för evakuering och hyresrabatter ingår i investeringsutgiften. Därutöver tillkommer uteblivna hyresintäkter om 12,5 miljoner kronor som hanteras inom bolagets ordinarie drift.

Återflyttande hyresgäster erbjuds att välja mellan tre olika renoveringsnivåer, i syfte att ge hyresgästerna möjlighet att påverka standarden och hyresnivån i den egna lägenheten. Skillnaderna mellan nivåerna avser främst köken. Delar av eller hela köksinredningen monteras ned och, när det är möjligt, återbrukas eller återmonteras. Placeringen av vissa köksskåp och vitvaror påverkas i samtliga alternativ. Lägenheter utan återflyttande hyresgäst renoveras enligt bolagets ordinarie utförande. En återbruksinventering genomförs vid tomställning för att identifiera material som kan återanvändas i projektet.

Samråd har hållits med hyresgästerna utan att överenskommelse har träffats. Dialogen med hyresgästerna inleddes i augusti 2022 och pågick till april 2023. Åtta samrådsmöten hölls med en av de boende bildad samrådsgrupp. Därefter sökte bolaget tillstånd hos Hyresnämnden. Bolaget erhöll tillstånd till renoveringsåtgärderna den 29 april 2024. Beslutet överklagades till hovrätten, som den 30 november 2024 gav bolaget slutligt tillstånd att genomföra åtgärderna.

Fastigheten är belägen på Södermalm nära Stora Blecktornsparken och Hammarby idrottsplats, med promenadavstånd till offentlig och kommersiell service, goda kommunikationer samt vatten och grönytor. Området är en utpekad miljö inom riksintresset för kulturmiljövården. Miljön beskrivs återspegla stadsplanering och bebyggelseutvecklingen under 1900-talets inledande årtionden med bland annat terränganpassade planer och storgårdskvarter.

Projektet omfattar 178 bostäder med en sammanlagd bostadsarea om 8 920 kvm samt tolv lokaler med en area om 503 kvm. Lägenhetsfördelningen utgörs av 104 ettor, 73 tvåor och en trea.

Tidplan

Byggstart planeras till fjärde kvartalet 2026 och inflyttning mellan fjärde kvartalet 2027 och andra kvartalet 2030. Projektet bedöms vara färdigställt under tredje kvartalet 2030. Slutredovisning och avslut planeras till fjärde kvartalet 2030.

Ekonomi

Investeringsutgiften i aktuellt penningvärde uppgår till 407 miljoner kronor enligt ombyggnadskalkylen. Den totala investeringsutgiften uppgår till 434 miljoner kronor inklusive förväntad prisutveckling. Indexuppräkningsindex har beräknats med 2,5 procent per år till 2029 enligt AB Familjebostäders kalkyl. Projektet hade fram till december 2025 upparbetat 26 miljoner kronor.

Sedan inriktningsbeslutet fattades 2021 har ombyggnadskostnadsindex ökat med cirka 20 procent. Därutöver har investeringsutgiften påverkats av ökade akustiska åtgärder samt ökad kännedom om faktiska kostnader i projektet. Återbruk har optimerats. Entreprenadkostnaden har säkrats i den första etappen genom upphandling till ett fast pris. Den redovisade nivån bedöms därmed ligga i nivå med den byggkostnadsutveckling som skett mellan inriktningsbeslutet och genomförandebeslutet. Projektet innehåller också en riskbuffert för att möta oförutsedda kostnader.

Risker

Fastighetens kulturhistoriska klassificering kan medföra utmaningar avseende renoveringsmetoder och materialval. Klassificeringen kan även påverka materialkostnaderna, som tenderar att bli högre än i icke-klassificerade byggnader. Projektet har därför räknat med en osäkerhetsfaktor i kalkylen. För att hantera detta medverkar byggnadsantikvarie i samtliga skeden av projektet.

Det finns även risk för förseningar om beslut i bygglovsprocessen överklagas, vilket kan medföra att projektstarten förskjuts. För att minska denna risk har handlingar tagits fram i god tid och bygglovsansökan lämnats in cirka tolv månader före planerad byggstart.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 13 april 2026 följande.

A. Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande.

1. Genomförandet för AB Familjebostäders ombyggnation inom fastigheten Draget 1, Södermalm, som omfattar 178 bostäder och tolv lokaler, till en total investeringsutgift om 434 miljoner kronor inklusive förväntad prisutveckling, godkänns.

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

2. Genomförandet för AB Familjebostäders ombyggnation inom fastigheten Draget 1, Södermalm, som omfattar 178 bostäder och tolv lokaler, till en total investeringsutgift om 434 miljoner kronor inklusive förväntad prisutveckling, godkänns.
3. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

Stockholms Stadshus AB:s och stadsledningskontorets gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 18 mars 2026 har i huvudsak följande lydelse.

Koncernledningen och stadsledningskontoret bedömer att projektet är motiverat utifrån fastighetens tekniska skick och behovet av att långsiktigt säkra värdet i ett kulturhistoriskt särskilt känsligt bestånd på Södermalm.

Fastigheten är i stort behov av renovering. Delar av vatten och avloppsinstallationerna är från nybyggnadsåret 1924 och installationer som avlopp, vattenledning, el och hissar har uppnått sin tekniska livslängd. Även allmänna utrymmen, såsom tvättstugor och källare, är i stort behov av renovering. Projektet omfattar därutöver asbestsanering och åtgärder för att uppfylla gällande akustiska krav. Mot denna bakgrund bedöms åtgärderna vara nödvändiga för att möjliggöra en långsiktigt hållbar och ekonomiskt hållbar förvaltning av fastigheten. Ombyggnationen innebär därutöver en omfattande upprustning av befintliga bostäder och lokaler i ett attraktivt läge med fortsatt stark efterfrågan. Bolaget bedömer att efterfrågan på bostäder i läget är stor och att risken för vakanser är mycket låg.

Investeringsutgiften har ökat väsentligt sedan inriktningsbeslutet 2021. Ökningen förklaras av den allmänna prisutvecklingen inom byggsektorn, att ombyggnationens omfattning har ökat för att uppfylla gällande akustiska krav samt ökad kännedom om faktiska kostnader i projektet. Sammantaget bedöms detta vara en rimlig utveckling av projektet sedan inriktningsbeslutet. Samtidigt är det positivt att återbruk har prövats i projektet och att entreprenadkostnaden i den första etappen har säkrats genom fast pris. Bolaget bör fortsatt pröva kostnadsdämpande åtgärder där detta kan ske utan att kulturhistoriska värden, funktion eller kvalitet påverkas negativt.

Utifrån bolagets redovisade kalkylförutsättningar bedömer koncernledningen och stadsledningskontoret att projektet kan genomföras med ett positivt resultat utifrån förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter på Södermalm. Något nedskrivningsbehov bedöms inte uppstå utifrån de redovisade förutsättningarna. Bolaget bör dock fortsatt följa upp kalkyl, risker och tidplan noggrant samt redovisa avvikelser mot plan. Uppföljning bör ske mot faktisk prisutveckling och faktiskt utfall under genomförandet.

Mot denna bakgrund föreslår koncernledningen och stadsledningskontoret att kommunfullmäktige godkänner genomförandet för AB Familjebostäders ombyggnation inom fastigheten Draget 1, Södermalm, som omfattar 178 bostäder och

tolv lokaler, till en total investeringsutgift om 434 miljoner kronor inklusive förväntad prisutveckling.