



#### KONTAKT

Håkan Siggelin  
Projektutvecklingsavdelningen  
08-737 20 00  
kontakt@familjebostader.com

## Genomförandebeslut gällande AB Familjebostäders skyddsrumsåtgärder

### Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande.

1. Genomförande av skyddsrumsåtgärder omfattande 422 skyddsrum till en total projektkostnad om 109 mnkr inkl. moms godkänns.
2. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.

Chris Österlund  
VD

Håkan Siggelin  
Chef Projektutvecklingsavdelningen

### Sammanfattning

AB Familjebostäder vill med projektet säkerställa att bolaget har fungerande skyddsrum som uppfyller ställda lagkrav. Inventeringen som genomförts visar på brister i skyddsrummen som kräver åtgärder. AB Familjebostäder ska genom projektet åtgärda 422 skyddsrum till en kostnad om 109 mnkr.

Projektet planeras för en möjlig byggstart Q3 2025 med ett förväntat färdigställande Q4 2028.

### Bakgrund

I enlighet med Lagen om skyddsrum (2006:545) ska ägaren av skyddsrum underhålla skyddsrummen och dess utrustning. Skyddsrummen ska kunna iordningställas inom 48 timmar efter myndighetsbeslut vid höjd samhällsberedskap.

Stockholms stad har p g a det förändrade världsläget ålagt stadens bolag och förvaltningar att upprätta krigsorganisationer för att kunna utgöra en del av det civila försvaret. AB Familjebostäder har beslutat att säkerställa att bolagets skyddsrum är i sådant skick att skyddsrummen kan iordningställas och utgöra det skydd för befolkningen som de är avsedda för.

Under 2024 har AB Familjebostäder, genom MSB:s certifierade skyddsrumssakkunniga, inventerat bolagets samtliga skyddsrum. Resultatet av inventeringen och skyddsrumskontrollerna visar på brister.

AB Familjebostäder har 423 skyddsrum, fördelade över tio förvaltningsområden, varav 422 skyddsrum har brister som måste åtgärdas. Ett antal fel har redan avhjälpats av bolaget, men flertalet fel kvarstår att åtgärda och kommer att hanteras i projektet.

## Ärendet

Merparten av bolagets skyddsrum har anpassats utifrån att det varit fredstid. Anpassningar har inte alltid genomförts i enlighet med de regelverk som gäller för skyddsrum. Exempelvis har elinstallationer utförts felaktigt och installationer som påverkar skyddsrummets funktion har genomförts, bl.a. har väggar uppförts som snabbt ska rivas i samband med iordningställande. Upptäckta fel på de massiva och tunga skyddsrumsdörrarna, skyddsrumsstommen, installationer och skyddsrumsutrustning behöver åtgärdas för att skyddsrummen ska fungera korrekt. Bolaget har för avsikt att under 3,5 år avhjälpa de fel och brister som konstaterats vid genomförd inventering och tillse att samtliga skyddsrum kan iordningställas inom 48 timmar.

Åtgärderna innefattar bl.a. att säkerställa att dörrar och luckor är gastäta och enkelt går att stänga, att genomföringar för el- och rörledning är gastäta och utförda med certifierade klämgenomföringar, samt att installationer inne i skyddsrummen är korrekt infästa och att belysningen fungerar. Skadad betong i skyddsrummens stomme ska repareras och skyddsrumsförråden säkerställas.

Projektet ska slutföras senast 2029-03-31.

## Produktutformning

De 422 skyddsrum som ska avhjälpas är geografiskt fördelade enligt nedan.

Förvaltningsområde	Antal skyddsrum
Bandhagen	81
Farsta centrum	69
Farsta södra	47
Gubbängen	65
Rinkeby	24
Rågsved-Högdalen	75
Innerstaden Norra	1
Innerstaden Södra	15
Tensta	23
Älvsjö	22

## Geografiskt område

Berörda skyddsrum är belägna i AB Familjebostäders samtliga tio förvaltningsområden.

## Tidplan

Milstolpe	Tidpunkt
Initiering/Startbeslut FL	Q2 2025
Medgivandeprocessen	Q2 & Q3 2025 därefter löpande per avrop
FL-beslut	Q2 2025
Byggstart	Q3 2025
Rapport styrelsen	Q4 2025, 2026, 2027, 2028 och 2029.
Färdigställt	Q4 2028
Produktionstid	30 Månader
Rapport styrelsen Slutredovisning/avslut	Q1 2029

## Ekonomi

Total projektkostnad beräknas till 109 mnkr inkl. moms i 2025-års penningvärde, maj månad. Då åtgärderna inte bedöms vara värdehöjande för fastigheten betraktas de inte som en investering, varpå en kostnadsberäkning redovisas enligt nedan.

Entreprenadkostnaden omfattar felavhjälpande åtgärder i skyddsrummen samt kompletterande arbeten med byggnadens installationer som påverkas av åtgärderna. Byggherrekostnaderna omfattar extern projekt- och byggledning samt upphandling av entreprenörer, miljökonsulter och certifierade sakkunniga. Kostnader för ändrings- och tilläggsarbeten beräknas uppgå till tjugo procent av entreprenadkostnaden. Projektet planeras pågå under tre år och kostnader för indexreglering har därför tagits med i beräkningen.

### SUMMERAD KOSTNADSBERÄKNING INKL. MOMS

- Entreprenadkostnad: 74 412 900 kr
- Byggherrekostnad: 18 141 865 kr
- ÄTA-kostnad: 14 882 580 kr
- Kostnad indexreglering: 1 900 224 kr

## Kvalitetssäkring

### MILJÖKRAV

Projektet kommer följa bolagets Miljö- och energiplan samt miljöpolicy.

### PROJEKTRISKER

I berört projekt har bl.a. följande risk identifierats.

Ett förändrat världsläge kan medföra direktiv om att skyddsrummen ska iordningsställas innan bristerna är avhjälpta, samt generera ökade material- och arbetskostnader. De ekonomiska riskerna hanteras genom omfattande kalkylarbete, löpande uppföljning och erfarenhetsåterföring med utfall från tidigare avrop för att generera säkrare prognoser.

## **Kommunikation**

En kommunikationsplan för projektet kommer att upprättas för att säkerställa identifiering av intressenter och för projektet väsentliga frågor.

## **Rapportering**

Projektet kommer att avrapporteras i samband med inrapportering av utfall och prognoser till moderbolaget Stockholms Stadshus AB.

## **Bolagets analys och bedömning**

Skyddsrum är utrymmen som ska skydda befolkningen i krig och ska kunna iordningställas inom 48 timmar. Skyddsrummen samt relaterade byggåtgärder regleras genom olika författningskrav och den inventering som bolaget genomfört visar på brister som bolaget måste åtgärda. Bolaget bedömer att skyddsrummen fortsatt kommer ha en fungerande fredstida användning i form av förrådsutrymmen efter utförda felavhjälpande åtgärder, men också klara en myndighetskontroll och ha förutsättningar att kunna iordningställas inom 48 timmar samt tillgodose säkra utrymmen för befolkningen vid eventuellt behov.