

Handläggare: Mikael Svensson
Telefonnummer: 08- 508 37 116

Till styrelsen

Slutredovisning avseende grundförstärkning och upprustning av Pyramiden 18, Södermalm

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Slutredovisningen avseende projekt grundförstärkning och upprustning av Pyramiden 18 i stadsdelen Södermalm godkänns.

Vällingby den 8 december 2025

Stefan Sandberg
VD

Sammanfattning

Ärendet avser slutredovisning av projektet för grundförstärkning och helombyggnad av Pyramiden 18. Projektet har omfattat grundförstärkning av både gårdshus och gatuhus, samt en ombyggnad av gårdshuset. Projektet överskred den beslutade projektramen med cirka 3 mnkr, vilket främst beror på oförutsedda grund- och konstruktionsförhållanden samt påverkan från pandemin. Vissa arbeten i gatuhuset som ursprungligen planerades har samtidigt inte genomförts inom ramen för projektet. Återstående arbeten planeras istället att genomföras enligt Svenska Bostäders underhållspolicy för varsam renovering och föreslås hanteras inom ramen för ett separat genomförandebeslut.

Bakgrund

Fastigheten Pyramiden 18 är en av totalt tio fastigheter inom kvarteret Pyramiden på Södermalm som omfattats av Svenska Bostäders långsiktiga program för grundförstärkning och helombyggnad som påbörjades 2009.

Den aktuella fastigheten är belägen på Skånegatan 68A–B och består av ett gårdshus med 22 lägenheter samt ett gatuhus med 10 lägenheter med två lokaler i bottenvåningen.

År 2009 fattade Svenska Bostäders styrelse ett principbeslut om att genomföra grundförstärkning och upprustning av samtliga fastigheter inom kvarteret Pyramiden. Varje fastighet har därefter hanterats som ett separat investeringsbeslut. För aktuellt projekt togs genomförandebeslut i styrelsen den 17 oktober 2019.

Grundförstärkning av både gatuhus och gårdshus samt upprustning av gårdshuset färdigställdes inom ramen för genomförandebeslutet. Underhåll av gatuhuset har däremot ännu inte genomförts och planeras att utföras i ett senare skede inom konceptet varsam renovering.

Projektbeskrivning

Projektet för Pyramiden 18 har omfattat både gatuhuset och gårdshuset. Grundförstärkning har utförts i båda byggnaderna och består i huvudsak av en helt ny grundläggning som ersatt den ursprungliga för att säkerställa byggnadernas långsiktiga stabilitet.

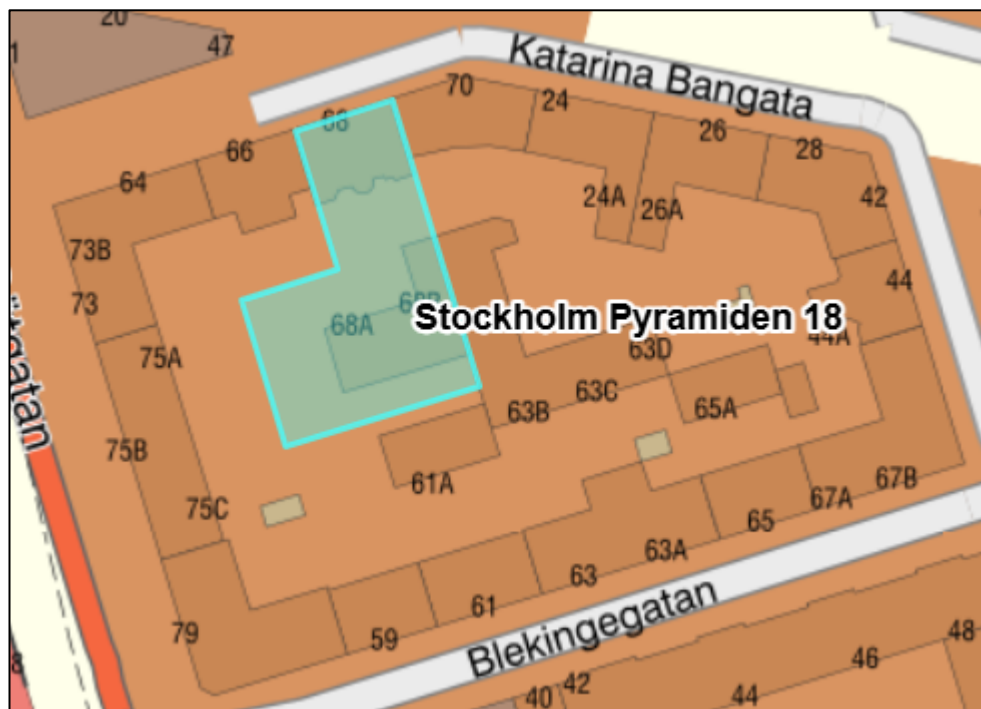
Upprustningen av gårdshuset har omfattat samtliga lägenheter och gemensamma utrymmen med nya stammar, badrum och kök samt renoverade ytskikt.

El-, vatten-, värme- och avloppssystem har ersatts med nya, moderna installationer och brandskyddet har förstärkts.

Fönster har renoverats, fasader har putsats om och tak har byggts om med tillhörande plåtarbeten.

Efter beslut om underhållspolicy, pausades den planerade ombyggnaden för att möjliggöra en omprövning av projektets inriktning. För Pyramiden 18, gatuhuset, har därmed endast grundförstärkningen genomförts inom ramen för projektet.

Då den reviderade omfattningen för gatuhuset skiljer sig från det genomförandebeslut som fattades 2019 är avsikten att separera denna återstående del från det tidigare beslutet. Ett nytt genomförandebeslut för återstående arbete planeras tas inför uppstart av dessa arbeten.



Genomförandebeslutet från 2019 innehöll inga mätbara mål. Projektets övergripande mål avsåg att genomföra grundförstärkning i kombination med en genomgripande upprustning i syfte att förlänga byggnadens livslängd och skapa attraktiva och funktionella boendemiljöer för dagens och framtidens hyresgäster.

3

Kundnöjdhet:

Cirka en månad efter inflyttning genomförs en kundnöjdhetsmätning. För gårdshuset inom Pyramiden 18 uppnåddes ett resultat på 79,6 %. Det få antalet svarande ger lägre statistiskt underlag och kan ha påverkat resultatet.

Energi:

För projektet har inget specifikt mål för energibesparing fastställts. Uppföljningen visar dock att energianvändningen har minskat med cirka 10 % efter genomförd renovering.

Hållbarhetsaspekter**Ekologisk hållbarhet**

Projektet har bedrivits i linje med stadens och bolagets hållbarhetsmål, med särskilt fokus på att minska klimatpåverkande utsläpp och främja resurseffektivitet. Invändiga snickerier har återmonterats, fyllnadsmassor har återbrukats och befintliga fönster har renoverats i stället för att bytas ut. Dessa åtgärder har sammantaget minskat materialåtgång och transporter samt bevarat byggnadens kulturhistoriska värden.

För att förebygga översvämningsrisker har ett vattenmagasin grävts ner på gården, vilket bidrar till en robustare dagvattenhantering och klimatanpassning.

Byggvarubedömningen har använts som styrande verktyg för materialval, med målsättning att uppnå en giftfri och resurseffektiv byggprocess. En loggbok har upprättats för projektet. Av totalt 322 bedömda produkter registrerades 8 avvikelser – varav 6 ej bedömda (främst ventilations- och rörartiklar) och 2 ej godkända där alternativa produkter saknades.

Asbestsanering har genomförts i samband med rivningsarbeten för att säkerställa en trygg och miljösäker arbetsmiljö.

För att underlätta för hyresgäster att göra miljö- och klimatsmarta val har ett sopsugssystem installerats. Systemet minskar behovet av transporter, förbättrar avfallshanteringen och har möjliggjort borttagandet av traditionella soprum.

Gården har renoverats med fokus på biologisk mångfald genom växtval som gynnar pollinatörer. Större befintliga träd har sparats och

kompletterats med nyplantering av träd och buskar som bidrar till grönare utemiljöer och bättre mikroklimat.

Social hållbarhet

Projektet har även omfattat flera trygghetsskapande och sociala insatser. Gården har rustats upp med förbättrad belysning och borttagna blindspots. Elektroniskt skalskydd har installerats och nya gallerburar har monterats i vindar och källare. Möblerade uteplatser har tillkommit tillsammans med flera grillplatser, vilket stärker den sociala gemenskapen. Dessutom har en hyresgästlokal iordningställt för att möjliggöra aktiviteter och möten.

En omfattande val- och tillvalsprocess har genomförts under samrådet, vilket gett hyresgästerna möjlighet till delaktighet och inflytande över utformningen av sina lägenheter.

Tidplan

Produktionsstart i december 2019 och färdigställdes i februari 2022.

Av de totalt 22 lägenheterna återflyttade 8 hyresgäster till sina ursprungliga bostäder.

Ekonomi

Beslutad projektram uppgick till 180 mnkr, inklusive moms. Slutkostnad för genomförda åtgärder blev 183 mnkr.

De största avvikelserna uppstod vid grundförstärkning och ombyggnaden av gårdshuset. Under genomförandet visade det sig att takhöjden i källaren var för låg för att pålningsmaskinerna skulle kunna användas. Detta medförde att våningsplan 1 behövde rivas och därefter återuppbyggas med nya lägenheter. Vidare berodde merkostnaderna på att grund och konstruktionsförhållandena var betydligt mer komplicerade än vad som framkommit i de inledande utredningarna. Det krävdes därför extra pålningsarbeten, förstärkningsåtgärder samt en ny grundmur.

Utöver detta påverkades projektet av pandemin, vilket medförde förseningar, ökade materialkostnader och produktionsstörningar, något som ytterligare bidrog till avvikelsen.

Inget nedskrivningsbehov föreligger.

Utöver investeringsutgiften har fastigheten haft hyresförluster under projektets gång motsvarande 3,1 mnkr som belastat driftnettot under projektets gång.

Beslutade arbeten har genererat ökade intäkter till AB Svenska Bostäder i form av högre hyresintäkter. Hyresnivån är förhandlade med Hyresgästföreningen och ligger på år 2025 till 2 087 kr/kvm och lokalernas hyra ligger på till 2 553 kr/kvm.

Risk

Risikanalys inför genomförandet omfattade följande risker:

- Budget överskrids - inträffade
- Tidplan hålls ej – inträffade
- Bygglov godkänns ej - Godkänt
- Hyresgästgodkännande - Godkänt