

Stockholms Stadshus AB
StadsledningskontoretDnr SSAB 2025/120
Dnr KS 2025/965**Handläggare**Stockholms Stadshus AB
Susanne Johansson Dingle
Telefon: 08-50829261**Till**Koncernstyrelsen
KommunstyrelsenStadsledningskontoret
David Ulmér
Telefon: 08-50829464**Inriktningsbeslut gällande AB Stockholms shems
ombyggnad av fastigheten Linjalen 8 på
Södermalm****Förslag till beslut**A. Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms
Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande.

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

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

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

Sammanfattning

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 vattenskador. 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.

Stockholms Stadshus ABRagnar Östbergs plan 1
Stadshuset
105 35 Stockholm
Växel 08-508 290 00
Fax 08-508 290 80
info@stadshusab.se
stadshusab.stockholm.se

Bolaget föreslår fortsatta utredningar och genomförande av en hyresgästgodkännandeprocess i syfte att återkomma med ett förslag till genomförandebeslut med åtgärder enligt detta inriktningsbeslut under kvartal 2 2026.

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 resultatet för Nöjd Kund Index (NKI).

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.

Bakgrund

AB Stockholmshem 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.

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.

Hiresgästerna ger i NKI-undersökningen (Nöjd Kund Index) låga betyg för underhåll, temperatur, luftkvalitet och ventilation.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Ärendet

Fastigheten Linjalen 8 på Södermalm har återkommande omfattande vattenskador. 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 vattenskador, 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

Planerad 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.

Synpunkter och förslag

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 Stockholmshem 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.

Fredrik Jurdell
VD

Anette Scheibe Lorentzi
Vice VD

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande, AB Stockholmshem
2. Kalkyl (SEKRETESS)
3. Protokollsutdrag, AB Stockholmshem

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Fredrik Jurdell, VD	2025-09-12
Anette Scheibe Lorentzi, Vice VD	2025-09-12