



# Slutrapport för Tenö 1, Nybyggnation förskola 8 avdelningar

Rapportdatum: 2025-05-26

Projektfakta	
Projektnamn	Tenö 1, Nybyggnation förskola 8 avdelningar
Projektnummer	708020
Kontraktsnummer:	324001
Fastighetsbeteckning	Tenö 1
Diarienummer	2019-00451
Antal tillkommande elevplatser	144
Godkänd entreprenad	2023-07-06
Stadsdel	Farsta
Projektansvarig	Björn Sundström
Projektägare	Anders Brändström
Hyresgäst/Beställare	Farsta Stadsdelsförvaltning

Slutrapporten är det avslutande dokumentet för projektet. I slutrapporten sammanfattas projektets resultat.

Slutrapporten är slutrapporteringen till SISABs styrelse. Slutrapporten delas även med hyresgäst i samband med slutredovisningen till denne om sådan är aktuell.

Eventuellt återstående uppgifter och utestående frågor är överlämnade från projektet till andra parter eller delar av SISAB i enlighet med leveransprocessen och det har i så fall dokumenterats i det arbetet.

SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

Postadress:  
Box 5010  
121 05 Johanneshov

Besöksadress:  
Palmfeltsvägen 5, våning 5  
121 62 Johanneshov

Tel: 08-508 460 00  
e-post: [diarie@sisab.se](mailto:diarie@sisab.se)  
webbadress: [www.sisab.se](http://www.sisab.se)

Org.nr: 556034-8970  
Styrelsens säte: Stockholm  
En del av Stockholms stad

# Innehåll

1 Bakgrund .....	3
2 Resultat .....	3
2.1 Effektmål och styrande parametrar .....	3
2.2 Projektet från start till slut .....	3
2.3 Projektets ekonomi – genomförandeskede (redovisning till SISABs styrelse).....	4
2.3.1 Styrelsebeslut.....	4
2.3.2 Redogörelse av avvikelse .....	4
3 Erfarenhetsåterföring .....	5

# 1 Bakgrund

Detta projekt inom Enskede-Farsta- Vantörs stadsdelsförvaltning var en del i ett större exploateringsområde som bland annat omfattade bostäder och 2 förskolor i närheten av Farsta centrum. Denna förskola i det nya kvarteret Tenö 1 är uppförd på del av det som innan projektet var Hästhagens bollplan. Där fanns tidigare en paviljong med tidsbegränsat bygglov. Paviljongen är nu borttagen och ersatt med denna permanenta förskola på 8 avdelningar.

Detaljplanen för området påbörjades redan 2015 och vann laga kraft 2019-08-16. Bostäderna är uppförda av Familjebostäder och upplåts med hyresrätt. SISAB har uppfört två nya förskolor på två olika fastigheter på vardera sidan om gångvägen till Farsta Centrum. Denna rapport handlar om Tenö 1, färdigställd juli, 2023.

Under planprocessen poängterades vikten av att bevara siktlinjer på samtliga sidor om förskolan samt att förskolan ska tillföra god gestaltning av nya Sunneplans torgmiljö. I samråd med Stadsbyggnadskontoret har olika husvolymmer studerats, med fokus från SISAB:s sida på god funktion, god förvaltningsbarhet och rimliga investeringskostnader. För att klara siktlinjerna behövde huskropparna kortas. SISAB gestaltade därför byggnaden med en korsform.

## 2 Resultat

### 2.1 Effektmål och styrande parametrar

Hyresgästens mål var att ersätta den befintliga paviljongens två avdelningar med en ny modern förskola med 8 avdelningar för att möta behovet av förskoleplatser i området.

SISAB:s mål med projektet var att bygga en ny modern förskola som möter stadsdelens behov och är utformad enligt SISAB:s projekteringsanvisningar samt enligt de krav från Stadsbyggnadskontoret som uppkom i planarbetet.

### 2.2 Projektet från start till slut

Planprocessen för exploateringsområdet började 2015 och avslutades 2019 med en laga kraftvunnen detaljplan. Förskolan ligger i ett område mellan Hästhagens skola och Sunneplan där flera gångstråk korsar varandra. Volymen och utformningen av förskolan var avgörande och kravställdes i detaljplanen. Frågorna löstes i gott samarbete mellan SISAB och stadsbyggnadskontoret. Byggrätten som erhöles var ändamålsenlig.

Projekteringen löpte smidigt med de handlingar som tagits fram under detaljplaneprocessen som grund. Genomförandebeslut togs 2020-12-08 med en genomförandeoffert i kostnadsläge maj 2020, dvs. innan de stora kostnadsökningarna som uppstod med anledning av pandemi och krigsutbrott.

Initialt försenades projektet då Stadsdelsförvaltningens demontering av paviljongen försenades och därmed påverkade SISAB:s entreprenör som inte kunde etablera i tid. Vidare

upptäcktes att det på platsen använts utfyllnadsmassor som behövde hanteras som miljöfarliga massor och att det fanns stora stenar, s.k. storblock som behövde hanteras. Detta löstes dock i samråd med generalentreprenören och tiderna arbetades ikapp.

Projektet påverkades av marknadsläget både i form av minskad tillgång till leverantörer, med risk för förseningar i projektet, och i form av materialprisökningar. SISAB:s generalentreprenör handlade material med bara en kort försening som inarbetades i början av projektet.

Efter försenat tillträde för etablering, vissa markproblem och kort försening för prefabstommen löpte entreprenaden smidigt och initiala förseningar inarbetades. Hyresgästen tillträdde som planerat 2023-07-01, i enlighet med tider angivna i genomförandeffert och genomförandebeslut..

	Planerad tidpunkt vid GB	Utfall tidpunkt	Kommentar
Start produktions-skede	Februari 2022	Februari 2022*	*Se text ovan.
Godkänd entreprenad	Juni 2023	Juli 2023	

## 2.3 Projektets ekonomi – genomförandeskede (redovisning till SISABs styrelse)

### 2.3.1 Styrelsebeslut

Styrelsebeslut	Datum	Beslutad budget	Projektets utfall*	Avvikelse
Genomförandebeslut	2020-12-08	72 000 000	84.034.328	12.034.328

\*) Projektets utfall baseras på slutkostnadsprognos vid datum då slutrapporten skrivs.

### 2.3.2 Redogörelse av avvikelse

#### 2.3.2.1 Sammanfattning av reviderat beslut (om aktuellt)

Något reviderat genomförandebeslut fattades inte då avvikelsen efter upphandling låg inom beslutade ramar för avvikelse. Genomförandebeslutet var fattat exklusive index vilket betyder att beslutad projektkostnad ska indexuppräknas. I detta fall motsvarar indexuppräknning knappt 10 miljoner och står därmed för merparten av avvikelsen i detta projekt.

Ändring/avvikelse mot senaste beslut	Belopp
Indexuppräknning Entreprenadkostnad från 2022-03 till 2023-06 (57.400.000 kr)	9 604 420 kr

Ändring/avvikelse mot senaste beslut	Belopp
Materialbrist avseende stål och prefabricerad betong,, forcering av materialleverans	265.000 kr
Ersättning till entreprenör pga osedvanligt stor kostnadsökning enligt AB04 6 kap 3 §	800.000 kr
Tillkommande ÄTA arbete ca 2,11 % av Entreprenadkostnad	1.364.908 kr
<b>SUMMA</b>	<b>12 034 328 kr</b>

### 3 Erfarenhetsåterföring

I alla SISABs projekt genomförs erfarenhetsåterföring. Nedan finns några utvalda punkter från det arbetet som är relevanta att dela.

Huset har en funktionell och ljus planlösning dock inte den standarplanlösning som är vanlig när SISAB bygger utifrån konceptlösningen Framtidens förskola. De utvändiga pedagogiska ytorna är väl utnyttjade. Verksamheten har på erfarenhetsmöte uttryckt sig positivt kring byggnad och friytor.

I planprocessen är det viktigt att byggaktör och Stadsbyggnadskontoret tidigt identifierar respektive parts förutsättningar för projektet. I detta projekt betydde det andra geometrier (men funktionella) än standardhuset för SISAB, samtidigt som Stadsbyggnadskontorets gestaltungs krav, krav på siktlinjer m.m. uppfylldes.

Projektet höll sluttidplanen och verksamheten kunde flytta in i tid och upplevs nöjda med resultatet. Avvikelsen i utfall i förhållande till beslut beror till största delen att produktionen var pågående och på kostnadsläget vid tiden, samt att index inte ingick i beslutet.

Samarbetet i projektet har fungerat bra. Det är väsentligt att det finns tillräckligt med tid och resurser i projekten för att klara av att hantera ändrade förutsättningar på ett kostnadseffektivt sätt.

---

Rapporten är skriven av Projektansvarig: Björn Sundström

Rapporten är granskad och signerad av Chef för aktuellt projektområde.

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Ebba Bock Agerman, VD	2025-09-16
Magnus Colling, Avdelningschef projekt	2025-09-16