

**Stockholms Stadshus AB**  
**Stadsledningskontoret**Dnr SSAB 2026/20  
Dnr KS 2026/136**Handläggare**  
Stockholms Stadshus AB  
Peter Dahlberg  
Telefon: 08-508 293 23**Till**  
Koncernstyrelsen  
KommunstyrelsenStadsledningskontoret  
David Ulmér  
Telefon: 08-508 229 464

## **Genomförandebeslut gällande AB Familjebostäders ombyggnation av bostäder i Draget 1, Södermalm**

### **Förslag till beslut**

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.

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.
2. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

### **Sammanfattning**

AB Familjebostäder har hemställt ärendet till koncernstyrelsen och kommunfullmäktige för beslut att godkänna genomförandet av 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.

#### **Stockholms Stadshus AB**

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

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.

Projektet omfattar i huvudsak stambyte, nya badrum, köksåtgärder, ytskiktsrenovering i lägenheter och allmänna utrymmen, nya gallerförråd, byte av tekniska installationer, portar, asbestsanering, åtgärder för att uppfylla gällande akustiska krav samt nya tvättstugor i markplan. Fastigheten har Stadsmuseets blå klassificering och ombyggnationen ska genomföras med hänsyn till dess kulturhistoriska värden och med antikvarisk medverkan. Den totala investeringsutgiften uppgår till 434 miljoner kronor inklusive förväntad prisutveckling.

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. Åtgärderna bedöms vara nödvändiga för att möjliggöra en långsiktigt hållbar och ekonomiskt hållbar förvaltning av fastigheten.

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 fortsatt följa upp kalkyl, tidplan och risker noggrant samt redovisa avvikelser mot plan.

## **Bakgrund**

Draget 1 stod färdigt 1924 och genomgick en renovering 1968. Fastigheten omfattar 178 bostadslägenheter och tolv kommersiella lokaler. Fastigheten har Stadsmuseets blå klassificering, vilket innebär stadens högsta kulturhistoriska klassificering och ställer krav på antikvarisk medverkan.

Vid den tidigare renoveringen tillkom bland annat badrum i lägenheterna, köken byttes ut och hissar installerades. Under 2000-talets början renoverades fönster, delar av fasad och sockel. Taket byttes och hälften av hissarna moderniserades. Delar av vatten- och avloppsinstallationerna är från nybyggnadsåret 1924. Installationer som avlopp, vattenledning, el och hissar har nu uppnått sin tekniska livslängd. Även allmänna utrymmen, såsom tvättstugor och källare, är i stort behov av renovering.

Bolagets styrelse fattade i september 2021 ett inriktningsbeslut för projektet till en beräknad investeringsutgift om 302 miljoner kronor. Kommunfullmäktige godkände inriktningen i november 2021. Utöver de tio kommersiella lokaler som fattades beslut om i inriktningsbeslutet 2021, involverar projektet nu ytterligare renovering av två mindre lokaler. Projektet har, till skillnad från vad

som förelåg vid inriktningsbeslutet, nu en mer detaljerad kännedom om ombyggnationens genomförande. Investeringskalkylen baseras därmed på faktiska kostnader och inkomna anbud i stället för översiktliga bedömningar. Utöver den generella utvecklingen av byggkostnader bedöms projektets investeringsutgift även ha påverkats av att ombyggnationens omfattning har ökat för att uppfylla gällande akustiska krav.

Den 10 februari 2026 beslutade styrelsen för AB Familjebostäder att hemställa ärendet till koncernstyrelsen och kommunfullmäktige för beslut att godkänna genomförandet av bolagets ombyggnation inom fastigheten Draget 1 till en total investeringsutgift om 434 miljoner kronor inklusive förväntad prisutveckling. Projektet definieras som stort projekt enligt stadens investeringsregler, eftersom investeringsutgiften överstiger 300 miljoner kronor, vilket innebär att beslut ska fattas av koncernstyrelsen och kommunfullmäktige.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

### **Ärendet**

I detta ärende föreslås att koncernstyrelsen och 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, asbestsanering 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 Blecktornsplanen 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 bolagets 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 utökade 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.

### **Synpunkter och förslag**

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.

Fredrik Jurdell  
Vd

### **Bilagor**

1. Tjänsteutlåtande från AB Familjebostäder
2. Kalkyl (SEKRETESS)
3. Protokollsutdrag från AB Familjebostäder

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Fredrik Jurdell, Vd	2026-04-02