

Handläggare
Lisa Sundström
08-50839587

Till
Styrelsen för AB Stockholmshem

Ombyggnad inom fastigheten Vårlöken 14 i Midsommarkransen. Genomförandebeslut

Bolagets förslag till beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar att

- godkänna genomförandebeslut för inom fastigheten Vårlöken 14, hus A, till en total projektbudget om 40 mnkr inkl moms
- ge VD i uppdrag att teckna erforderliga avtal

Sammanfattning

Projektet omfattar ombyggnad inom del av fastigheten Vårlöken 14 i Midsommarkransen (hus A). I byggnaden som är uppförd 1963-65 finns problem med återkommande vattenskador varför vi planerar för utbyte av vatten- och avloppsstammar. Samtidigt sker en ombyggnad av våningsplan 1, 2 och 3 i hus A från lokaler till nya lägenheter. Den totala projektbudgeten bedöms indexuppräknad till 2027 års kostnadsläge till 40 mnkr.

Fastighetsinformation

Fastigheten Vårlöken 14 är belägen i Midsommarkransen i södra Stockholm. Byggnaden är ursprungligen uppförd åren 1963-1965. Fastigheten består av tre sammanhängande huskroppar, hus A, B och C vilka är i olika nivåer och där delar av hus B och C nyligen genomgått en stamreovering med nya badrum och kök.

Kulturhistorisk klassificering är Grön.



AB Stockholmshem

Bredholmstorget 16
Box 2051
12702 Skärholmen
Växel 08-50839000
epost@stockholmshem.se
www.stockholmshem.se



Problembeskrivning

Hus A har fyra våningar och en källarvåning och har stått tomt i snart två år i väntan på att omvandlas till lägenheter samt kontor för egen personal. De tre översta våningsplanen i hus A har fram till december 2022 varit uthyrda till Socialförvaltningen i Stockholms Stad för flyktingboende. Våningsplanen har idag tio till fjorton rum per våningsplan. Rummen saknar toaletter och badrum. Toaletter finns i korridorerna på varje våning. På bottenvåningen finns kontorsutrymmen, pentry, pausrum, reception och duschar. I källaren finns även ett garage, en mindre idrottshall, duschar och ett flertal förvaringsutrymmen.

Detta projekt avser stambyte och ombyggnation av de tre översta våningarna, plan 1, 2 och 3 i den högst belägna delen med ingång från Svandammsvägen 24. Ombyggnad av entré- och källarvåning till kontorslokaler utgör ett separat projekt, lokalanpassning för nytt kontor, vilket kommer genomföras parallellt med detta projekt.

Tolv nya lägenheter kommer byggas med fördelningen 9 2:or och 3 4:or. Loa minskar med 838 m² samtidigt som BOA tillkommer med 770 m².

Ärendet

1. Projektbeskrivning

Stambyte:

- Byte av tappvattenledningar (varm- och kallvatten) samt avlopps- och dagvattenledningar.

El:

- Nya elinstallationer: nya uttag, strömbrytare, belysning m.m.

Värme:

- Nya radiatorer

Ventilation:

- Nytt FTX-aggregat installeras på taket

Säkerhet:

- Aptussystem för passage.
- Återbruk, om möjligt, av befintliga säkerhetsdörrar in till nya lägenheter.

Ombyggnad till lägenheter på våning 1, 2 och 3:

- Befintliga betongväggar behålls förutom hisschakt, då hissen kommer behövas göras djupare pga. tillgänglighetskrav.
- Tillskapande av tolv nya lägenheter, fyra per plan.
- Nya WC/badrum i varje lägenhet.
- Nytt kök i varje lägenhet.
- Nya ytskikt på väggar och tak.
- Byte till snålspolande engreppsblandare.

Övriga utrymmen/funktioner som påverkas av ombyggnad till lägenheter:

- Ny hiss förlängs ned till källaren pga. tillgänglighetskrav och delas med projekt Vårlöken 14 nytt kontor.
- Postboxar på entréplan.
- Tillskapande av barnvagnsrum på bottenvåning.
- Tillgänglighetsanpassning av entréer.
- Mindre åtgärder utvändigt för att uppnå fullgod tillgänglighet till fastigheten.
- Cykelrum skapas på Svandammsvägen 22.

Entreprenadform är Totalentreprenad.

2. Projekt mål / effektmål

- Hålla beslutande tider och projektbudget och vara kostnadsmedvetna i alla val.
- Noll miljö- och arbetsmiljöolyckor.
- Förlänga fastighetens livslängd.
- Öka fastighetsvärdet genom att tillskapa nya attraktiva lägenheter i fastigheten.

3. Ekonomi

Investeringskostnaden är 39 mnkr inkl. moms i kostnadsläge april 2026. Total projektbudget inkl. moms, personalkostnader samt index till projektets slut bedöms till 40 mnkr, se ekonomisk redovisning i bilaga 1 (SEKRETESS). Kalkyl har tagits fram tillsammans med vår interna kalkylator. Investeringsrådet behandlade ärendet den 5 maj 2026.

4. Tider

Produktion planeras starta i Q4 2026 och beräknas pågå till Q3 2027.

5. Energi

Följande åtgärder inom detta projekt bidrar till energibesparing:

- Installation av FTX-aggregat

Tabellen nedan visar energianvändning före och installation av FTX:

	Befintligt skick kWh/m2, A-temp, år	Efter åtgärd kWh/m2, A-temp, år
Fjärrvärme	158	139
Fastighetsel	10	10
Total energianvändning	168	149

Förberedelse för IMD (individuell mätning och debitering av varmvatten) kommer att ske.

6. Miljö och klimat

Asbestsanering kommer utföras i erforderlig omfattning då det kan finnas i isolering för rörböjar och kakelfix.

Klimatberäkning kommer att utföras under genomförandeskedet där entreprenören tillhandahåller underlag för klimatberäkning.

7. Kundundersökning (NKI)

Ej aktuellt i detta projekt då det är tomställt och vi inte har några befintliga hyresgäster.

8. Hyresgästgodkännandeprocessen

Hyresgästgodkännande är inte aktuellt i detta projekt då vi inte har några befintliga hyresgäster. Inga tillval kommer att erbjudas.

9. Evakueringar

Ej aktuellt i detta projekt då byggnaden är tomställd.

10. Risker

Projektet kommer genomföras parallellt med projektet Vårlöken 14 nytt kontor och de största riskerna är:

- Bygglov för den nya utformningen kan dra ut på tiden och påverka produktionsstarten.
- Upphandling av entreprenör inom satt budget för både lägenheterna och det nya kontoret.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts på avdelningen för Bygg & Teknik.

Bolagets synpunkter och förslag

Fastigheten har återkommande och omfattande vattenskador vilka behöver åtgärdas. Byggnaden är tomställd och plan 1, 2 och 3 byggs om till tolv lägenheter för att skapa fler bostäder och för ett mer effektivt nyttjande av den befintliga fastigheten. Ombyggnad och verksamhetsanpassning av entré- och källarvåning för Stockholmshems områdeskontor ingår i ett separat projekt som kommer att genomföras parallellt med detta projekt. Sammantaget föreslår bolaget att byggnaden renoveras och byggs om i enlighet med detta genomförandebeslut.

Åsa Leverén Wigfeldt
VD

Anja Norman
Chef Bygg & Teknik

Bilagor

1. Värde- och avkastningsberäkning Vårlöken 14 lgh, genomförandebeslut - SEKRETESS

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Åsa Leverén Wigfeldt, VD	2026-06-02
Anja Norman, Chef Bygg & Teknik	2026-06-02