



KONTAKT

Håkan Siggelin
Projektutvecklingsavdelningen
08-737 20 00
kontakt@familjebostader.com

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

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande:

1. Genomförande för ombyggnation inom fastigheten Draget 1, Södermalm som omfattar 178 bostäder och tolv lokaler till en indexerad investeringsutgift om 434 mnkr inklusive moms, godkänns.
2. Kommunfullmäktige föreslås godkänna genomförandet avseende ombyggnation inom fastigheten Draget 1, Södermalm som omfattar 178 bostäder och tolv lokaler till en total investeringsutgift om 434 mnkr inklusive moms.
3. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.
4. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Chris Österlund
VD

Håkan Siggelin
Chef Projektutvecklingsavdelningen

Sammanfattning

AB Familjebostäder vill med projektet, Draget 1 renovera fastigheten för att skapa en långsiktigt bra förvaltningsfastighet. Projektet omfattar i huvudsak stambyte, nya kök (om inte förutsättningar finns att behålla befintligt kök i de fall hyresgästen väljer det), nya badrum, ytskiktsrenovering i lägenheter och allmänna utrymmen, nya gallerförråd, byte av fastighetens tekniska installationer samt akustiska åtgärder. Projektet planeras för en möjlig byggstart Q4 2026 med ett förväntat färdigställande Q3 2030.

Bakgrund

Draget 1 stod färdigt 1924 och genomgick en renovering 1968. Fastigheten består av 178 bostadslägenheter och tolv kommersiella lokaler. Fastigheten har Stockholms stadsmuseums blåa klassificering d.v.s. stadens högsta kulturklassificering, vilket innebär ett krav på medverkan av antikvarie.

Vid renoveringen 1968 tillkom bl.a. badrum i lägenheterna, då det tidigare enbart fanns toaletter i trapphusen, 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 och 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 mnkr. Kommunfullmäktige fattade beslut om samma ärende i november 2021. Utöver de tio kommersiella lokaler som fattades beslut om i inriktningsbeslutet 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.

Ärendet

AB Familjebostäder vill med projektet renovera fastigheten Draget 1 för att skapa en långsiktigt bra förvaltningsfastighet. Fastigheten är i behov av renovering då den tekniska livslängden för flera tekniska installationer är slut. Projektet omfattar i huvudsak stambyte, nya kök (om inte hyresgästen väljer att behålla befintligt kök om detta är möjligt), nya badrum, ytskiktsrenovering i lägenheter och allmänna utrymmen, nya gallerförråd, byte av fastighetens tekniska installationer, portar, asbestsanering samt akustiska åtgärder. Fastigheten kommer även att utökas med åtta nya tvättstugor i markplan varav några kommer att ersätta de tvättstugor som idag är belägna i källaren.

Under ombyggnationen kommer befintliga hyresgäster med tillsvidarekontrakt att evakueras. Kostnader för evakuering och hyresrabatter är inkluderade i investeringsutgiften. Utöver detta tillkommer uteblivna hyresintäkter (tomställningskostnader) om 12,5 mnkr som hanteras av bolagets ordinarie drift. Återflyttande hyresgäster erbjuds välja mellan tre olika renoveringsnivåer (paket A, B och C). Detta för att erbjuda hyresgästerna möjlighet att påverka standarden och hyresnivån för den egna lägenheten. Lägenheter utan återflyttande hyresgäst renoveras med paket A. De huvudsakliga skillnaderna mellan de tre standardpaketen avser främst köken. Placeringen av vissa köksskåp och vitvaror påverkas dock i samtliga kök, oavsett valt inredningspaket. Delar av eller hela köksinredningen kommer att monteras ned och beroende på standardpaket, i den mån det är möjligt, återmonteras. I paket A och B återbrukas köksstommen om möjligt, medan luckor och lådfronter byts ut. Vid behov kompletteras de befintliga stommarna med nya köksskåp, bänkskivor och vitvaror. I paket C behålls befintligt kök med viss förändring då bl.a. vatten och avloppstammar behöver bytas.

Samråd har hållits med hyresgästerna utan att överenskommelse har träffats. Alternativ B och C har tagits fram efter samrådet för att möta hyresgästernas önskemål för att i möjligaste mån kunna behålla sitt befintliga kök, med viss modifiering. För att säkerställa dialogen och boendeinflytandet i projektet har bolaget arbetat enligt processen ”Dialog och inflytande i ombyggnadsprojekt”. Dialogen med hyresgästerna inleddes i augusti 2022 och pågick fram till april 2023. Åtta samrådsmöten har hållits med en av de boende bildad samrådsgrupp, vilka tyvärr inte resulterade i samsyn och erforderliga godkännanden. Det ledde till att bolaget nödgades söka tillstånd för åtgärderna hos Hyresnämnden. Bolaget erhöll tillstånd till renoveringsåtgärderna av Hyresnämnden 2024-04-29. Beslutet överklagades av hyresgästerna till Hovrätten i maj 2024 vilken 2024-11-30 gav bolaget slutligt tillstånd att genomföra föreslagna åtgärder. Ärendet har beretts av bolaget i samråd med koncernledningen.

Kommunfullmäktige ska godkänna beslutet att genomföra projektet då total projektkostnad överstiger 300 mnkr.

Produktutformning

Objektstyp	Antal (st.)	Area (m ²)	Andel (%)
1 RoK	104	23–47	48
2 RoK	73	58–67	51
3 RoK	1	92	1
4 RoK	0	0	0
5 RoK	0	0	0
Totalt	178	8920	100 %
Lokaler	12	503	100 %

Geografiskt område

Draget 1 är beläget på Södermalm nära Stora Blecktornsparken 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 bl.a. terränganpassade planer och storgårdskvarter.



Tidplan

Milstolpe	Tidpunkt
Styrelsebeslut, Inriktning	2021-09-07
Kommunfullmäktigebeslut, Inriktning	2021-11-29
Informationsmöte med hyresgäster	2022-04-27
Samråd	Augusti 2022 - april 2023
Hyresnämnden, beslut	2024-04-29
Hovrätten, beslut	2024-11-30
Styrelsebeslut, Genomförande	Q1-2026
Kommunfullmäktigebeslut	Q2-2026
Byggstart	Q4-2026
Första inflyttning	Q4 2027
Sista inflyttning	Q2 2030
Färdigställt	Q3 2030
Produktionstid	43 månader
Styrelsebeslut Slutredovisning/avslut	Q4 2030

Ekonomi

Nuvarande projektkostnad bedöms till 407 mnkr enligt bifogad ombyggnadskalkyl. Kalkylen visar att ett lönsamt projekt uppnås med aktuellt marknadsmässigt direktavkastningskrav.

Indexerad investeringsutgift bedöms till 434 mnkr vid indexuppräknings med riksbankens inflationsmål + 0,5 %, (2,5%) till år 2029 då produktion väntas färdigställas. Projektet har fram till december 2025 en upparbetad kostnad på 26 mnkr.

Sedan inriktningsbeslutet har projektet påverkats av stigande entreprenad- och materialpriser. Ombyggnadskostnadsindex har sedan inriktningsbeslutet ökat med ca 20 procent.

Resterande merkostnader kan härledas till utökade akustiska åtgärder samt ökad kännedom om faktiska kostnader i projektet.

Projektkostnaden om 407 mnkr som anges i genomförandebeslutet är i nivå med den byggkostnadsutveckling som har skett under perioden mellan inriktningsbeslutet och genomförandebeslutet, inklusive de ovan redovisade orsakerna till kostnadsökningar. För att begränsa kostnaderna har bolaget optimerat återbruk samt säkerställt entreprenadkostnaden i etapp ett genom upphandling till ett fast pris.

Projektet har kalkylerat en riskbuffert för att möta framtida oförutsägbara kostnader. Med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter på Södermalm uppnås ett positivt resultat.

Kvalitetssäkring

MILJÖKRAV

Projektet kommer följa bolagets Miljö- och energiplan samt miljöpolicy. Allt byggmaterial kommer bedömas enligt Bygghandboken för Miljö- och Energikravens kriterier.

En noggrann återbruksinventering kommer att utföras vid tomställning av fastigheten för att identifiera återbrukbart material.

PROJEKTRISKER

I berört projekt har följande huvudsakliga risker identifierats.

Fastighetens kulturhistoriska klassificering kan medföra utmaningar gällande renoveringsmetoder och materialval. För att möta detta är en byggnadsantikvarie inkopplad i samtliga skeden av projektet. Klassificeringen kan även påverka materialkostnader som tenderar bli dyrare i jämförelse med icke-klassificerade byggnader. Projektet har därför räknat med en osäkerhetsfaktor i kalkylen.

Mot bakgrund av projektets tidigare erfarenheter av överklaganden föreligger en risk för att även bygglovsbeslutet kan komma att överklagas, vilket kan medföra försening av projektstart. För att minska denna risk har handlingar tagits fram i god tid, och ansökan om bygglov lämnades in cirka tolv månader före den planerade tidpunkten för byggstart.

Kommunikation

En kommunikationsplan för projektet kommer att upprättas för att säkerställa identifiering av intressenter och för projektet väsentliga frågor.

Rapportering

Projektet kommer att avrapporteras i samband med inrapportering av utfall och prognoser till moderbolaget Stockholms Stadshus AB.

Bolagets analys och bedömning

Fastigheten är i idag i stort behov av renovering. Ombyggnaden av fastigheten och renoveringen av lägenheter och allmänna ytor syftar till att höja fastighetens standard och öka dess värde. Det möjliggör även för en framtida ekonomiskt hållbar förvaltning.

Fastigheten är belägen centralt på Södermalm där efterfrågan på bostäder är stort.

Bolaget bedömer därför att det finns en stor efterfrågan på dessa lägenheter efter renoveringen varför risken för vakanser är mycket låg.

Bilageförteckning

Bilaga 1 Ombyggnadskalkyl (sekretess)