

**Handläggare**  
Pia Parkå  
08-50846120

**Till styrelsen för**  
Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB

## **Reviderat genomförandebeslut ny förskola Winqvist väg 24, kv. Tora, Tensta**

### **Företagsledningens förslag till beslut**

Styrelsen för Skolfastigheter i Stockholm AB beslutar att godkänna reviderat genomförandebeslut för projektet Winqvist väg på förskolan Winqvists väg 24, kv. Tora, i stadsdelsnämnd Järva, med en projektkostnad om 121,8 mnkr, inklusive index, i sin helhet finansierat av stadsdelsnämnden samt att uppdra åt VD att genomföra projektet.

### **Sammanfattning**

Stadsdelsförvaltningen i Spånga-Tensta har beställt en ny förskola med 8 avdelningar för 144 barn. Genomförandebeslut beviljades i SISAB:s styrelse i oktober 2021.

Projektkostnaden har ökat med cirka 57 mnkr vilket föranleder behov av reviderat beslut. Vid genomlysning av den kalkyl som låg till grund för senast fattat genomförandebeslut var kalkylen lågt bedömd samt att i den nya prognosen ingår även indexuppräkningskostnader då beslutet 2021 var fattat utan index.

Projektet har strävat efter att göra en kostnadseffektiv produkt, vilket dock medfört en viss utmaning då gestaltningen är fastställd i detaljplanen.

Förfrågningsunderlag och upphandling planeras pågå från oktober 2025 till juni 2026. Produktionsskede planeras från juli 2026 till juli 2028.

### **Bakgrund**

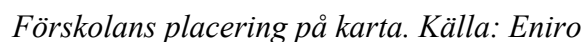
SISAB fick år 2021 en beställning från Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning (nuvarande Järva Stadsdelsförvaltning) på att uppföra en ny förskola i kvarteret Tora på nuvarande fastigheten Bromstens Gård 1. Genomförandebeslut beviljades i SISAB:s styrelse i oktober 2021.

Efter genomförandebeslutet avstannade projektet då ingen beställning från stadsdelsförvaltningen inkom. Hösten 2023 upptogs

#### **SISAB**

Palmfeltsvägen 5, 121 62 Johanneshov  
Box 5010  
12105 Johanneshov  
Växel 08-50846000  
Fax  
diarie@sisab.se  
www.sisab.se

Normer och projekteringsanvisningar har inte förändrats i den utsträckningen att det påverkar kostnadsbilden. Dock har senaste årens kostnadsökningar gjort projektkalkylen inaktuell, då index har ökat mycket under perioden. Sedan 2021 har också arbetet med att kalkylera projekt utvecklats utifrån erfarenhetsinhämtningar och projektkalkylen har nu reviderats i enlighet med uppdaterade krav, vilket framförallt handlar om att kalkylera de osäkerheter och risker som identifierats. Markarbeten har räknats upp efter en ny genomgående analys av produktionen.



Byggnaden ska fungera som ljudbarriär och bidra till att skapa en godtagbar ljudmiljö på gården. Byggnadens gestaltning är till stor del reglerad i detaljplanen. Byggnaden ska projekteras i enlighet med Miljöbyggnad silver.

**Reviderat genomförandebeslut ny förskola  
Winguists väg 24, kv. Tora, Spånga**

### Tidsplan

Genomförandebeslut för ärendet planeras i SISAB:s styrelse 2025-06-10. Förfrågningsunderlag och upphandling planeras pågå från oktober 2025 till juni 2026. Produktionsskede planeras från juli 2026 till juli 2028. Evakuering krävs och verksamheten beräknas kunna starta augusti 2028.

### Ekonomi

Det tidigare genomförandebeslutet 2021-10-21 har en godkänd budget om 71,7 mnkr som avsåg projektkostnad exklusive index. Projektkostnaden har ökat med 57,7 mnkr vilket ger en ny projektkostnad om 121,8 mnkr inklusive index om 4,9 mnkr.

Projektkostnaden exklusive index beräknas till 116,9 mnkr. För stadsdelsnämnden tillkommer omkostnadstillägg och kreditiv om 7,6 mnkr vilket ger stadsdelsnämnden en kostnad om 124,5 mnkr.

Den tillkommande årshyran för stadsdelsnämnden år 1, baserat på den hyresgrundande kostnaden om 124,5 mnkr med en ränta på 3,15 % är beräknad till 9,5 mnkr. Som jämförelse uppgår tillkommande årshyra till 8,1 mnkr om räntan är 2,0 %.

Normer och projekteringsanvisningar har inte förändrats i den utsträckningen att det påverkar kostnadsbilden. Dock har senaste årens kostnadsökningar gjort projektkalkylen inaktuell, då index har ökat mycket under perioden. Sedan 2021 har också arbetet med att kalkylera projekt utvecklats utifrån erfarenhetsinhämtningar och projektkalkylen har nu reviderats i enlighet med uppdaterade krav, vilket framförallt handlar om att kalkylera de osäkerheter och risker som identifierats. Markarbeten har räknats upp efter en ny genomgående analys av produktionen.

Avvikelse förklaras i tabell nedan:

	<b>GB 2021 (bas månad 202105)</b>	<b>GB 2025 (bas månad 202410)</b>	<b>Avvikelse</b>	<b>Kommentar</b>
Entreprenadkostnad	61,2 mnkr	84,4 mnkr	23,2 mnkr	16,9 mnkr i indexuppräknings 2,0 mnkr ytterligare för KC-pelare 4,3 mnkr avser markarbeten som har räknats upp efter en genomgående analys av produktionen.

Byggherrekostnad och projektering	7,6 mnkr	22,5 mnkr	14,9 mnkr	2,1 mnkr i indexuppräknig. Innan 2023 tillämpades en annan modell enligt samverkansavtalet för beräkning av byggherrekostnader samt att viss uppräknig skett efter genomgående analys av tidplan och genomförande.
Risk	0,7 mnkr	10 mnkr	9,3 mnkr	Risker var mycket lågt räknat i tidigare kalkyl.

### Risker

De projektspecifika risker som bedöms få störst påverkan på projektet är:

- Dåliga markförhållanden med sättningar får ökade kostnader.
- Förskjutning av produktionsstart beroende av framtagandet av tomträttsavtal.

### Konsekvenser för barn och unga

SISAB tar alltid hänsyn till barnperspektivet, det vill säga när vuxna ser barnet, strävar efter att förstå barnet och vidtar åtgärder de bedömer vara till barnets bästa. Detta perspektiv har framkommit i projektet när till exempel de som kan verksamheten och är barnen nära har kommit med input i projektet samt att SISAB:s projekteringsanvisningar är formade utifrån att skapa bra och hållbara utbildningsmiljöer för barn och unga.

### Ärendets beredning

Ärendet är berett av representanter från SISAB och av representanter från stadsdelsförvaltningen och förskolan.

Ebba Bock Agerman  
VD

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Ebba Bock Agerman, VD	2025-05-26
Magnus Colling, Avdelningschef Projekt	2025-05-26