

Handläggare: Johanna Ekblad  
Telefon: 08-508 71 82  
Projektledare: Mats Åhlander

Till styrelsen

## Slutredovisning Campus Albano

### VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Slutredovisning avseende projekt Kv Albano nyproduktion av studentbostäder i stadsdelen Norra Djurgård, godkänns.
2. Slutredovisningen överlämnas för kännedom till Stockholms Stadshus AB och Kommunfullmäktige.

Vällingby den 2 juni 2025

Stefan Sandberg  
VD

### Sammanfattning

Campus Albano är ett nytt studentområde med universitetslokaler samt student- och gästforskarbostäder beläget i Norra Djurgården. Svenska Bostäder äger 8 fastigheter inom campusområdet och har på 7 av fastigheterna utvecklat 990 nya student- och gästforskarbostäder samt 17 lokaler. En fastighet har inte blivit bebyggd på grund av 43§ i Väglagen och Trafikverket, som nekar byggnation ovan vägtunnel.

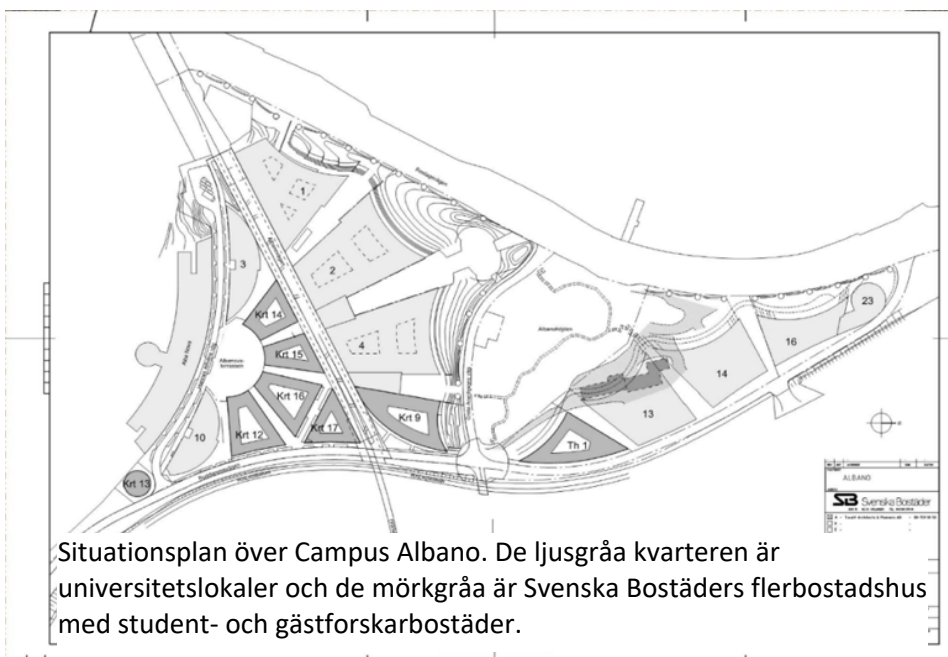
Det sista reviderade genomförandebeslutet med total investeringsutgift på 2 395 mnkr för projekt Albano togs av Svenska Bostäders styrelse i augusti 2020 och godkändes av kommunfullmäktige i september samma år. Exkluderat den fastighet som inte kom till stånd motsvarar detta en

budgetram på 2313 mnkr. Projektets slutkostnad är 2 320 mnkr och överskridandet av budget förklaras av momseffekt på ej uthyrda lokaler.

Projektet har gått från ett resultat på + 124 mnkr till ett negativt resultat på -393 mnkr. Anledningen är främst de ökade avkastningskrav från tiden för det reviderade genomförandebeslutet på 3,29% till dagens värde på 3,96%. Andra orsaker till det sämre resultatet är att regelverket för årliga hyresjusteringar av presumtionshyror har förändrats.

## Bakgrund

Svenska Bostäder har tillsammans med Akademiska hus och Stockholms stad drivit detaljplaneprocessen (Dp 2008-21530) för Albano med syfte att skapa ett nytt campusområde för högre undervisning och forskning med ett större inslag av student- och gästforskarbostäder som ska bidra till en attraktiv undervisningsmiljö och en intressant stadsmiljö. Genom överdäckning av Värtabanan skapades förutsättningar för att omvandla området från ett trasigt industrilandskap till ett sammanhängande, levande



och attraktivt universitetsområde. Albano har en strategisk placering mellan Stockholms universitet i Frescati, Kungliga Tekniska Högskolan och Karolinska Institutet. Den högre utbildning och forskning som bedrivs inom området är en nationell angelägenhet och har en stor betydelse för utvecklingen av Stockholm som kunskaps-/vetenskapsstad och utgör navet där olika lärosäten förbinds i en sammanhängande struktur. Planen omfattar ca 100 000 BTA universitetslokaler och ca 53 000 BTA student- och gästforskarbostäder. Akademiska hus har varit byggherre för

universitetslokalerna och Svenska Bostäder för student- och gästforskarbostäderna. Omfattande markbyten och markförvärv har genomförts mellan de tidigare markägarna i Albano. Svenska Bostäder äger 8 fastigheter i området, varav 7 fastigheter idag är bebyggda.

Projektet har genomförts med metoden Construction Management (CM). CM är ett internationellt uttryck för att planera, leda och styra projekt som genomförs på delad entreprenad. Detta innebär att en organisation i samverkan med Svenska Bostäder ansvarar för projektering- och projektledning, upphandlingar, tidsstyrning och samordning av delentreprenörer. Byggprojektet har delats upp i delentreprenader utifrån marknadsläge och lämplig omfattning för att erhålla en hög konkurrensutsättning vid upphandlingar samt en rationell och kvalitativ produktion med tydlig gränsdragning avseende genomförande och garanti.

Fastigheterna benämns som Teknikhöjden (Th) eller Kattrumpstullen (Krt) med åtföljande kvartersnummer.

Totalt var 1022 lägenheter planerade för området och av dessa är idag 990 lägenheter färdigställda och inflyttade. Resterande 32 bostäder som var planerade i Krt 13, kommer inte kunna uppföras på grund av Trafikverkets nekande av byggnation ovan en av Norra Länkens tunnlar, för vilket krävdes tillstånd enl. 43§ Väglagen. Trafikverket godkände inledningsvis detaljplanen och både bygglov och starbesked var erhållet, då Trafikverket i sent skede nekade tillstånd. Anledning var bl a komplexa förstärkningsåtgärder som skulle behöva ske av tunnelarna på grund av byggnationens påförda laster. Svenska Bostäder har framfört argument att med den valda metoden kan man säkert påföra last utan några större risker. Tvistefrågan vem som hade rätt avhandlades initialt av Länsstyrelsen. I den instansen fick Svenska Bostäder rätt, men blev sedan överklagat av Trafikverket, för att slutligen gå till Regeringen som fastslog att Trafikverket har rätt att neka Svenska Bostäder byggnation ovan vägtunnel.

Inriktningsbeslut togs av Kommunfullmäktige den 17 december 2012.

I september 2015 fattade Stockholms stads kommunfullmäktige beslut om att godkänna genomförandet av Svenska Bostäders nyproduktion av cirka 1 000 studentlägenheter i Albano, till en total investeringsutgift om 1 475 mnkr.

I februari 2018 tog Svenska Bostäders styrelse beslut om att revidera budgeten till 2 130 mnkr, vilket redovisades i mars 2018 för koncernstyrelsen i en lägesrapport. Huvudorsaken var stora kostnadsökningar mot budgeterat för upphandlade entreprenader och att bolaget haft svårigheter att i ett så komplext projekt göra korrekta kalkyler i ett tidigt skede.

I Augusti 2020 beslutade Svenska Bostäders styrelse att utöka investeringsutgiften till 2 395 mnkr, vilket godkändes av kommunfullmäktige i september samma år. Orsakerna till kostnadsökningen uppstod av bland annat tidsförskjutning/försening av projektet på grund av fördröjda tillstånd från Trafikverket och Region Stockholm, för byggnation nära järnväg och ovan tunnlar samt kostnadsutvecklingen i branschen. Utöver detta var mark- och grundläggningsarbetena i området omfattande till följd av komplicerade och svåra markförhållanden med underliggande tunnlar samt hade bedömda kostnader ökat för gemensamhetsanläggning och finplanering i området som utfördes av annan byggherre inom området.

## Projektbeskrivning

### **Området Campus Albano – finplanering:**

Landskapsgestaltningen utgår från områdets unika läge mitt i nationalstadsparken och det kulturhistoriska parklandskapet kring Brunnsviken. Landskapet blir en överordnad struktur som länkar samman området rumsligt, socialt och ekologiskt. Utblickar och sammanhang med omgivningen är grundläggande för landskaps- och bebyggelseplanen. Gestaltningen har som mål att skapa inbjudande och upplevelserika offentliga rum som stöd till det sociala livet på campusområdet.



### **Teknikhöjden 1 och Kattrumpstullen 9**

Teknikhöjden 1 och Kattrumpstullen 9 är med sina 155 resp. 198 lägenheter de två största flerbostadshusen i Albano. Tillsammans utgör de en port mot nationalstadsparken och en inramning av området längs kvarterens östra sida mot Ruddammsvägen och Roslagsbanan.



### **Kattrumpstullen 14 och 15**

Längs med det huvudsakliga publika stråket, Albanovägen, ligger kvarter 14 och 15 med 104 resp. 102 lägenheter. Byggnaderna är i fem våningar plus en indragen takvåning. Större delen av byggnaderna består av yteffektiva ettor på 21 m<sup>2</sup>. Byggnaderna inrymmer även ett antal rymligare forskarlägenheter.



### **Kattrumpstullen 12 och 16**

Mellan det huvudsakliga publika stråket, Albanovägen, och mot Ruddammsvägen ligger kvarter 12 och 16 med 152 resp. 157 lägenheter. De två kvarteren är i princip spegelbilder av varandra och är utformade



som loftgångshus kring en varsin innergård. Byggnaderna är i fem till sex våningar plus en indragen takvåning. Större delen av byggnaderna består av yteffektiva ettor på 21 m<sup>2</sup>. Byggnaderna inrymmer även ett antal rymligare forskarlägenheter i mer ostörda lägen, som på översta våningarna och mot parken.



### Kattrumpstullen 17

Det triangulära kvarteret med 122 lägenheter är unikt i sin form i området och är utformat som loftgångshus kring en liten innergård. Kvarteret är i fem våningar plus en indragen takvåning, utom mot Albanovägen där en volym går upp i fulla sex våningar. Större delen av kvarteret består av yteffektiva ettor på 21 m<sup>2</sup>, utom i det triangulära kvarterets spetsar där lägenheterna blir större. Den triangulära formen särskiljer kvarteret från kvarter 12, 14, 15 och 16, som alla ligger i en gemensam solfjärdersform runt parken i områdets centrum, Albanovaterrassen.



### Lägenhetsfördelning:

Projektet innehåller totalt 990 lägenheter med följande fördelning:

Lägenhetstyp	Antal	%
1 rok <35 kvm	798	80,5
1 rok >35 kvm	8	1
2 rok	83	8

3 rok	9	1
Kompislägenhet 2p	3	0,5
Kompislägenhet 3p	3	0,5
Korridorsrum	86	8,5

#### Lokaler:

Projektet innehåller 17 st lokaler avsedda för kontor eller butik om totalt 1702 kvm

#### Lägenhetsfördelning och ytor exkl. Kattrumpstullen 13

Fastighet	Lgh(st)	BTA(m <sup>2</sup> )	BOA(m <sup>2</sup> )	LOA (m <sup>2</sup> )
Th 1	155	8 292	4 054	69
Krt 9	198	10 801	4 462	0
Krt 12	152	7 158	3 963	388
Krt 14	104	5 168	2 611	347
Krt 15	102	5 013	2 598	311
Krt 16	157	7 312	3 817	401
Krt 17	122	5 686	2 909	193
Totalt:	990	49 430	24 178	1 702

#### Lägenhetsstandarder

Samtliga lägenheterna har vitmålade snickerier, kök, väggar och tak. Lägenheter med 1 rok har linoleummatta och lägenheter med 2 rok eller större har parkettgolv i ek med klinkerruta i hall. Samtliga lägenheter har golvsocklar i ek. Köken har bänkskivor i laminat och stänkskydd i kakel och är utrustade med kombinerad kyl/frys, spishäll, ugn, köksfläkt, plats för mikrovågsugn samt behållare för avfallssortering. Lägenheter med 2 rok eller större är förberedda för installation av diskmaskin. Badrummen har vitt kakel på väggarna och klinkergolv i varierande färg beroende på hus och är utrustade med spegelskåp, handdukstork och duschväggar i glas. Utöver golvbrunnen i duschen är badrummen också försedda med spygatt för att minska risken för vattenskador.



Skiss på typlägenheten i området, BOA ca 20 kvm

### **Förvaring och cykelparkering**

Till varje lägenhet finns utöver förvaring i lägenhet, även källarförråd. Till varje lägenhet finns 2 cykelparkeringar per lägenhet. För att främja cykelanvändningen finns cykelverkstäder och verktyg för reparationer och service av cyklar.

### **Tvättstugor**

Alla hus har två till tre tvättstugor placerade på markplan med stora fönsterpartier mot gård för att skapa trygghetskänsla.

### **Lokaler**

Det finns totalt 1 702 m<sup>2</sup> lokaler för uthyrning. Lokalerna varierar i storlek från 43–237 m<sup>2</sup>. Lokalerna är avsedda för kontor respektive butiksverksamhet.

### **Utegym**

I Albano finns ett utegym med närhet till både motionsspår och Brunnsviken.

### **Projektspecifika mål**

Visionen för Albano utgår ifrån den europeiska stadsbyggnadstraditionen där närhet mellan institutioner, universitet, bostäder och kultur stimulerar undervisning och forskning. Gestaltningen ska spegla denna europeiska tradition i en tät, grön och småskalig urbanitet som framhäver universitetets och kunskapens roll i samhället.

Vidare har målsättningen varit att åstadkomma en stimulerande miljö med en mångfald av verksamheter som stödjer, utvecklar och inspirerar



varandra. En varierad funktionsstruktur genererar nya kontaktytor och utgör en grund för lärande i vid bemärkelse. Boende skapar liv och rörelse på andra tider än då universitetens verksamhet i huvudsak bedrivs.

#### **Mål med utvecklingen av Albano:**

- Säkerställa universitetens nuvarande och framtida behov av nya och ändamålsmässiga lokaler
- Tillgodose en del av Stockholms stora behov av student- och forskarbostäder
- Skapa ett levande, innovativt och hållbart Campus som uppfyller de högsta förväntningarna från dagens och morgondagens studenter, forskare och lärare
- Albano ska bli en förebild inom socioekologisk och hållbar stadsutveckling

#### **Projektspecifika mål:**

- Att investeringen vid slutredovisning ligger inom ramen för genomförandebeslutet – Klarade ej mål (Investeringskostnad hamnade inom reviderat investeringsram, men projektets resultat blev sämre)
- Att hålla tidsplanen för varje kvarter – Klarat mål
- Att inga allvarliga olyckor sker under genomförandet – I Klarat mål
- Att uppnå den kvalité som Svenska Bostäders regler avser – Klarat mål
- Att uppnå noll fel vid inflytt – Klarade ej mål. Små fel uppdagades som åtgärdades efter inflytt
- Att uppnå kraven på miljöarbete enligt Citylab "hållbar stadsutveckling" – Klarat mål

#### **Kundnöjdhet:**

Projektet har haft inflyttning i etapper och sex NKI-undersökningar har utförts, ca sex månader efter inflyttning. I undersökningen mäts kundnöjdheten och rapporterar två sammanfattande index, produktindex och trygghetsindex. I Kv Albano fick vi ett genomsnittligt resultat på Produktindex 81% och Trygghetsindex 76 %

Index låg inledningsvis i mätningarna något under Svenska Bostäders genomsnitt för bostäder. Något som identifierats tidigt och som skapat otrygghet var t ex problematik med portar som inte går i lås samt stölder i förråd. Samtliga problem är åtgärdade. I sista NKI undersökningen var

Produktindex 84,4% och Trygghetsindex 90,8% vilket är högre än genomsnittet.

### **Energi:**

För samtliga hus är kravet på specifik energianvändning enligt BBR22, 90 kWh/m<sup>2</sup>Atemp, år med undantag för Krt 9 som har kravet 80 kWh/m<sup>2</sup>Atemp, år.

Stadens ursprungliga krav var 55 kWh/m<sup>2</sup>Atemp, år, men har uppdaterats till att minst gälla energiklass B (BBR29) . Detta motsvarar ungefär 60 kWh/m<sup>2</sup>Atemp, år, enligt tidigare räknemodell.

Enligt preliminär uppmätt energiprestanda uppfyller alla hus krav enligt BBR22 men inte stadens nya krav. Utredning och energioptimering pågår med målbild att alla hus ska klara energiklass B, när energioptimeringen är avklarad och fastigheterna energideklarerade. Detta sker senast juni 2025.

## **Hållbarhetsaspekter**

### **Energiförsörjning**

Den energi som byggnaderna använder värms med fjärrvärme och miljömärkt fastighetsel. Bostäderna har ett standardavtal för el som också är miljömärkt.

En av byggnaderna, Krt 14, har solceller på taket, värmeväxlare på spillvatten, energiborrhål och sensorstyrd dusch. Denna byggnad ska jämföras med Krt 15 som är en snarlik byggnad för att se hur mycket åtgärderna påverkar energianvändningen.

### **Materialval och återbruk**

Bra materialval utifrån hälsa och miljö har säkerställts genom kontroll och dokumentation i Byggvarubedömningen. Snittvärde för byggnaderna i Albano är 2% för produkter som överskrider gränsen för risk- och utfasningsämnen. Bolagets mål är max 5% av projektets totalt registrerade byggmaterial. För att minimera avfallsmängder har projektet under produktionen strävat efter återanvändning av material. Entreprenörer har bland annat återanvänt dörrar, beslag, skivor etc. till byggprovisorier. I slutskedet har material som inte har haft ett försäljningsvärde skickas

vidare till andra projekt som befunnit sig i produktion. I närområdet finns en kolonilottsförening som fått spillvirke från bygget.

Gradängen, i albanovaterrassen, är sten från en gammal lastkaj som tidigare fanns längs med Värtabanan likaså är även konstverket "Future Island" byggt av sten från området. Körsbärsträd från Ersta på Södermalm som stått ivägen för utbyggnaden av nya tunnelbanan har istället för att sågas ner flyttats och återplanterats i Albano längs med Greta Arwidssons väg.

### **Miljöcertifiering**

Bostäderna på Campus Albano har byggts med ett stort engagemang för en grön framtid. De har projekterats och byggts enligt certifieringssystemen Citylab. Projektet var finalist i Sweden Green Building Awards 2020 som nominerades "Årets Citylab-projekt".

Certifieringarna fokuserar på en god inommiljö för brukare samt en jämlik och trygg miljö, som är tillgänglig för alla och med en minimal negativ klimat- och miljöpåverkan.

I september 2019 certifierades campus Albano enligt Citylab Guide "Hållbar stadsutveckling" i planeringsskedet. Det betyder att projektet uppnått kraven i de 20 indikatorerna i guiden. Kraven berör allt från process och organisation till serviceutbud, cirkulär ekonomi, grönytefaktor och energi. Campus Albano var det första campusområdet som uppnådde denna certifiering.

### **Biologisk mångfald och dagvattenhantering**

Området har många gröna ytor och som hjälper till att "läka ihop" Nationalstadsparken genom att knyta ihop Lill-Jansskogen med Bellevue och Brunnsviken och stärka spridningsvägarna för växter, insekter och djur.

Utemiljöerna har utformats för att stödja biologisk mångfald, vilket innebär att parker och övriga utemiljöer har en varierande utformning, med många olika biotoper. För att öka den biologiska mångfalden har samtliga tak på bostadshusen sedumtak med öar av sedum-ört och sandbiotoper. Insektshotell är utplacerade på varje fastighet för att hjälpa insekter med en boplatz och skydd.



Funktionell diversitet gör området anpassningsbart för förändringar och erhålls genom att säkerställa att det finns flera arter inom i Albanområdet som kan utföra ekologiska funktioner såsom nedbrytning, pollinering etc.

Allt dagvatten inom området leds till en ravin i parken där det cirkulerar och renas genom infiltration. Ravinen och delar av parken är utformade för att kunna hantera ett kraftigt regn på ett kontrollerat sätt för att minska risken för oönskade översvämningar och belastning på det befintliga ledningssystemet. Planteringarna på innergårdarna har en bevattningslösning med dagvatten från taken vilket innebär att konstbevattning normalt inte behövs.

### **Klimatutsläpp**

Under byggtiden har det funnits en checkpoint för samlastning för transporter inom området. Checkpointen har även hanterat avfallet från projektet vilket har reducerat antalet avfallstransporter från området med 1 808 st vilket har inneburit en minskning av CO2 med 169 ton.

Projektet har även aktivt arbetat med att minimera byggavfall. Projektet har i snitt haft 42,8 Kg byggavfall/ BTA. Svenska Bostäders och stadens målsättning idag är 40 Kg byggavfall/BTA.

Materialåtervinningsgraden har varit i fokus för att minimera utvinning av nya material. Av det avfall som bostäderna genererade under produktionen gick 76% till materialåtervinning.

### **Social hållbarhet**

Genom överdäckning av Värtabanan skapades förutsättningar för att omvandla området från ett trasigt industrilandskap till ett sammanhängande, levande och attraktivt universitetsområde. Albano har en strategisk placering mellan Stockholms universitet i Frescati, Kungliga Tekniska Högskolan och Karolinska Institutet. Den högre utbildning och forskning som bedrivs inom området är en nationell angelägenhet och har en stor betydelse för utvecklingen av Stockholm som kunskaps-/vetenskapsstad och utgör navet där olika lärosäten förbinds i en sammanhängande struktur.

Genom satsningen Rättvist Byggande arbetar vi för att stoppa utnyttjandet av människor på byggarbetsplatser och stoppa oseriösa bolag som fuskar med skatter och svart arbetskraft. Vid upphandlingar av entreprenörer har

vi med hjälp av Rättvist byggande granskat och kontrollerat företag innan tilldelning av kontrakt. Under produktionen har Rättvist byggande genomfört 4 revisioner/arbetsplatskontroller där ID06 och ID-handlingar och vid behov uppehålls-/arbetstillstånd kontrollerades. Vidare kontrollerades byggarbetsplatsens skalskydd och samtal har förts med medarbetare om den generella stämningen. Rapporterna från arbetsplatskontrollerna har vid olika tillfällen visat att samtliga företag inte varit föranmälda på arbetsplatsen. Mindre avvikelser i skalskyddet har även rapporterats. Samtliga avvikelser har följts upp i projektet och åtgärdats inom bestämd tid.

## Tidplan

Marksaneringen av området påbörjades 2017 och efterföljdes av ledningsförläggning i mark, byggnation av utrymningstunnlar för Värtabanan, mark- och grundläggningsarbeten inklusive källarväggar för samtliga hus och återfyllning av kvartersmark. Därefter påbörjades stommontaget 2019. Kvarteren genomfördes och färdigställdes husvis. Första inflyttningen av bostäder var i september 2021 och det sista huset stod inflyttningsklart hösten 2023 utan några tidsförseningar mot tiplanen som beslutades 2017.

Med undantag för Krt 13 har det sammantaget gått 16 år från det att arbetet med detaljplanen startade till och med färdigställandet av projektet.

### **Planarbetet Dp 2008-21530:**

Start-PM feb/mars 2009

Programsamråd 2 december 2010 – 20 januari 2011

Redovisning av programsamråd SBN 25 april 2011

Plansamråd 20 juni 2011 – 19 september 2011

Redovisning av plansamråd SBN 3 oktober 2011

Utställning 1 21 mars 2012 – 23 april 2012

Utställning 2 18 juli 2012 – 15 augusti 2012

Revidering efter utställning 11 oktober 2012

Godkännande Dp SBN okt/nov 2012

Antagande Dp KF 17 december 2012

DP vann efter en överklagandeprocess laga kraft 9 april 2015

### **Ekonomiska beslut:**

Inriktningsbeslut 17 dec 2012

Genomförandebeslut KF sep 2015



Reviderat (utökat) genomförandebeslut togs av styrelsen feb 2018 och av KF mars 2018

Reviderat (utökat) genomförandebeslut togs av styrelsen aug 2020 och av KF sep 2020

### **Genomförande:**

Trafikverket påbörjade överdäckning av värtabanan 2015

Upphandling projektörer och CM organisation jan 2016

Första spadtaget togs 30 november 2016

Upphandling av delentreprenörer 2017 till 2020

Byggstart marksanering, mark- och grundläggningsarbeten mm 2017

Produktionsstart stomme sep 2019

### **Inflyttning av bostäder:**

Kattrumpstullen 14: 4 okt 2021

Teknikhöjden 1: 16 nov 2021

Kattrumpstullen 15: 28 feb 2022

Kattrumpstullen 9: 1 sep 2022

Kattrumpstullen 17: 1 okt 2022

Kattrumpstullen 16: 2 maj 2023

Kattrumpstullen 12: 1 nov 2023

Invigning av Camus Albano ägde rum 20 sep 2023

## **Ekonomi**

Beslutad projektbudget var 2 395 mnkr. Projektets slutkostnad är 2 320 mnkr.

Trots att projektet hållit sig inom senast beslutad kostnadsram har projektet gått från ett resultat på +124 mnkr, till ett negativt resultat på - 393 mnkr. Anledningen till det negativa resultatet är främst det ökade avkastningskravet från tiden för det reviderade genomförandebeslutet på 3,29% till dagens värde på 3,96%. Ytterligare orsak till det sämre resultatet är presumtionshyresdomen som resulterade i minskad presumtionshyra från 2% till 1 %.

Inriktningsbeslut togs av Kommunfullmäktige den 17 december 2012.

I september 2015 fattade Stockholms stads kommunfullmäktige beslut om att godkänna genomförandet av Svenska Bostäders nyproduktion av cirka 1 000 studentlägenheter i Albano, till en total investeringsutgift om 1 475 mnkr.

I februari 2018 tog Svenska Bostäders styrelse beslut om att revidera budgeten till 2 130 mnkr, vilket redovisades i mars 2018 för koncernstyrelsen i en lägesrapport. Huvudorsaken var stora kostnadsökningar mot budgeterat för upphandlade entreprenader och att bolaget haft svårigheter att i ett så komplext projekt göra korrekta kalkyler i ett tidigt skede.

I augusti 2020 beslutade Svenska Bostäders styrelse att utöka investeringsutgiften till 2 395 mnkr, vilket godkändes av kommunfullmäktige i september samma år. Orsakerna till kostnadsökningen uppstod av bland annat tidsförskjutning/försening av projektet på grund av fördröjda tillstånd från Trafikverket och Region Stockholm, för byggnation nära järnväg och ovan tunnlar, samt på grund av kostnadsutvecklingen i branschen. Utöver detta var mark- och grundläggningsarbetena i området omfattande till följd av komplicerade och svåra markförhållanden med underliggande tunnlar samt hade bedömda kostnader ökat för gemensamhetsanläggning och finplanering i området som utfördes av annan byggherre inom området.

Ursprungligen var 1 022 bostäder planerade och inkluderade i genomförandebeslutet för Albano. Vid avräkning av budgeterad kostnad för genomförandet av Krt 13, motsvarande 82 mnkr, är genomförandebeslutet 2 313 mnkr för de 990 bostäderna och 17 lokaler som idag är färdigställda/inflyttade samt inkluderar markförvärv av samtliga fastigheter.

Projektets slutkostnad är 2 320 mnkr och kan jämföras mot reviderat genomförandebeslut på 2 313 mnkr beskrivet enligt ovan. Vakanta lokaler har medfört att endast 15 mnkr av totalt 25 mnkr har kunnat räknas av från projektets slutkostnad vilket är anledningen till att genomförandebeslutet överskrids med ca 7 mnkr.

Projektet har genomförts inom kostnadsramen av det reviderade genomförandebeslutet trots hög kostnadsutveckling och inflation som orsakats av pandemi Covid 19 och effekterna av kriget i Ukraina.

Normhyran är 2 575 kr/kvm i 2025 års nivå.

I tidigare beslut har projektet även räknat med att presumtionshyra årligen höjs med 2%. Efter att tingsrätten år 2022 förkunnat att att presumtionshyror enbart kan höjas med hälften av de årliga hyrorna i

befintligt bestånd, har bolaget tvingats räkna om. Det ger bolaget en lägre intäkt över tid och påverkar således resultatet negativt.

Svenska Bostäder gjorde en nedskrivning med 404 mnkr i 2023 års bokslut och ser inget ytterligare behov av nedskrivning av fastigheterna.

## **Risk**

Risikanalys inför genomförandet omfattade bl a följande risker:

### **Budgetöverdrag totalkostnad**

Risk har ej fallit ut. Projektet har genomförts inom kostnadsramen av det reviderade genomförandebeslutet. Kalkyler har uppdaterats efter färdigprojektering av varje fastighet. Ekonomimöten och prognosavstämningar utförts månadsvis.

### **Högre direktavkastningskrav**

Risk har fallit ut. En risk som påverkar resultatet men som inte direkt går att påverka. Fastighetens direktavkastningskrav enligt reviderat genomförandebeslut var 3,29 %, fastighetens direktavkastningskrav jan 2025 uppgår till 3,96 %.

### **Lägre hyresnivå**

Risk har ej fallit ut. Hyresnivån år 2020 enligt kalkylen från reviderat genomförandebeslut var 2 366 kr/kvm. Förhandlad hyresnivå (Normhyra) år 2025 uppgår till 2 575 kr/kvm.

### **Tidplanen förskjuts**

Risk har ej fallit ut. Projektet har haft en fin framdrift i genomförandet. Regelbundna avstämningar av tidplanen har genomförts.