



KONTAKT

Håkan Siggelin
070-737 20 00
kontakt@familjebostader.com

Genomförandebeslut gällande AB Familjebostäders renovering av Kaggen 1, Tallkrogen

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande:

1. Genomförande för renovering inom fastigheten Kaggen 1, Tallkrogen, till en indexerad investeringsutgift om 111 mnkr inklusive moms, godkänns.
2. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.

Chris Österlund
VD

Håkan Siggelin
Chef Projektutvecklingsavdelningen

Sammanfattning

AB Familjebostäder vill med projektet renovera fastigheten Kaggen 1 i syfte att skapa en långsiktigt bra förvaltningsfastighet. Vatten- och avloppssystemet i fastigheten är underdimensionerat och bristfälligt och behöver åtgärdas. Utöver det avser bolaget genomföra ett antal mark- och källaråtgärder i syfte att modernisera, öka tryggheten och förnya de byggnadsdelar som är uttjänta, samt i samband med detta omhänderta de akuta underhållsbehov som föreligger i fastigheten. Projektet planeras för en möjlig byggstart Q3 2026 med ett förväntat färdigställande Q2 2028.

Bakgrund

Kaggen 1 i Tallkrogen uppfördes av Svenska Bostäder år 1950. Fastigheten består av tre huskroppar med totalt 161 bostäder och 25 lokaler, varav 13 st. är kommersiella lokaler.

Flera nödvändiga underhållsåtgärder har tidigare utförts, bl.a. byte av vertikala stammar, tilläggsisolering samt utbyte av fönster och balkongräcken. Familjebostäders projektutvecklingsavdelning har handlagt ärendet.

Ärendet

AB Familjebostäder vill med projektet på ett varsamt sätt renovera fastigheten Kaggen 1 för att upprätthålla en bra bondemiljö samt skapa en långsiktigt bra förvaltningsfastighet med målsättningen att underhålla, modernisera och förnya de byggnadsdelar som är uttjänta.

Källaråtgärder

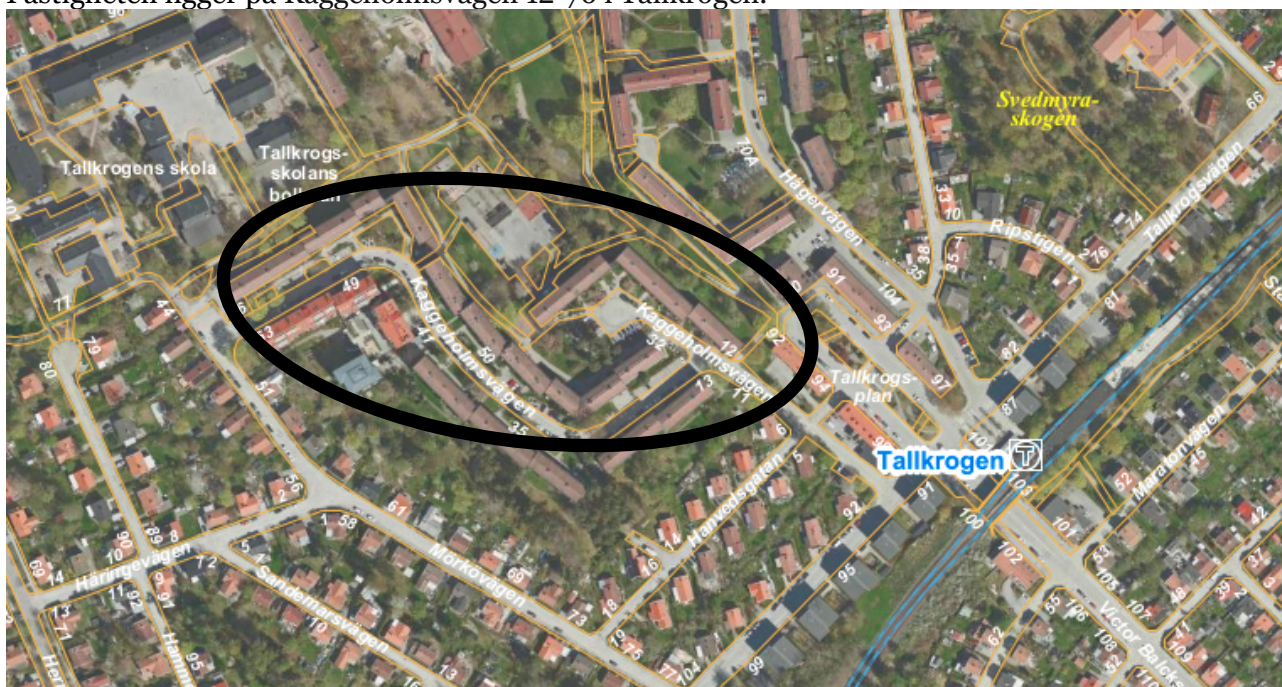
I syfte att komma tillrätta med de återkommande läckorna på befintliga samlingsledningar för spill- och dagvatten och utifrån bolagets utredning av hela fastighetens avloppssystem, konstateras att liggande stammar behöver bytas ut. I samband med detta arbete föreslås även nya el-centraler installeras och ett antal trygghetsfrämjande källaråtgärder vidtas, i form av nya brytförstärkta källardörrar med glasruta, rörelsestyrd LED-belysning och elektroniskt låssystem i allmänna utrymmen. Erfarenheter från fastigheten Hattsvampen 1, belägen i samma område, visar att de föreslagna källaråtgärderna ökar bolagets trygghetsindex.

Markåtgärder

Fastigheten är klassad som en högriskfastighet i skyfalls- och temperaturhänseende enligt bolagets rapport från 2019, varför man i projektet kommer att genomföra åtgärder för att förebygga negativa konsekvenser vid skyfall och övertemperatur. I samband med detta arbete och återställande av gårdsytan, kommer projektet även genomföra ett antal värdeskapande åtgärder såsom att tillskapa moderna cykelställ, förse gården med nya utemöbler och förbereda för elbilsladdning.

Geografiskt område

Fastigheten ligger på Kaggeholmsvägen 12-76 i Tallkrogen.



Tidplan

Milstolpe	Tidpunkt
Företagsledningen Inriktningsbeslut	Q2 2025
Styrelse Inriktningsbeslut	Q3 2025
Företagsledning genomförandebeslut	Q1 2026
Styrelse Genomförandebeslut	Q2 2026
Byggstart	Q3 2026
Färdigställt	Q1 2028
Produktionstid	36 Månader
Styrelsebeslut Slutredovisning/avslut	Q2 2028

Ekonomi

Nuvarande projektkostnad bedöms uppgå till 108,8 mnkr enligt värderingkalkyl april 2026. Den årliga marknadsvärderingen av fastigheten visar på utrymme för investeringen. Åtgärderna ger i sig ingen intäktsökning. I övrigt förväntas åtgärderna bidra till att behålla fastighetens marknadsvärde.

Indexerad investeringsutgift bedöms till 111 mnkr vid indexuppräknig med riksbankens inflationsmål + 0,5 %, (2,5%) till år 2028 då produktion väntas färdigställas. Projektet har fram till mars 2026 en upparbetad kostnad på 5,6 mnkr.

Kvalitetssäkring

MILJÖKRAV

Projektet kommer följa bolagets miljö-och energiplan samt miljöpolicy. Allt byggmaterial kommer bedömas enligt byggvarubedömningen och klimatberäkningar genomförs enligt bolagets *Anvisning för klimatberäkning i ROT-projekt*. Projektet kommer under planeringskedet se över vilka materialval som genererar lägst klimatpåverkan. En återbruksinventering är utförd där återbrukbara produkter identifierats.

PROJEKTRISKER

I berört projekt har inga väsentliga risker identifierats.

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 synpunkter och bedömning

Utifrån de reparationskostnader som bolaget lagt ner på skador som uppkommit på grund av bristfälliga spill- och dagvattenledningar i fastigheten de senaste åren är bolagets bedömning att föreslagen varsam renovering av allmänna utrymmen och i vissa kommersiella lokaler är nödvändig för att säkerställa en god förvaltning och minska den långsiktiga förvaltningskostnaden för bolaget.

Bilagor

1. Ombyggnadskalkyl (sekretess)