

**Handläggare**  
Anna Westerlund  
0850847023

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

## **Reviderat genomförandebeslut ombyggnad kök och matsal, Södra Latins gymnasium, kv. Östergötland 25, Södermalm**

### **Företagsledningens förslag till beslut**

att godkänna reviderat genomförandebeslut för projektet ombyggnad av kök och matsal på Södra Latins gymnasium, kv. Östergötland 25, på Södermalm, enligt redovisningen, med en projektkostnad om 36,7 mnkr, varav 30,4 mnkr är finansierat av utbildningsnämnden.

### **Sammanfattning**

Projektet avser ombyggnad av kök och matsal på Södra Latins gymnasium. Sedan genomförandebeslut i SISAB:s styrelse 2021-03-10 har projektets slutkostnadsprognos ökat vilket föranleder behov av reviderat beslut. Kostnadsökningen beror på marknadsläget som påverkats av världsläget samt att omfattningen ökat.

Projektet bedöms kunna hålla ursprunglig tidsplan och vara klart till augusti 2023.

### **Bakgrund**

Södra Latins gymnasium har med sitt attraktiva läge i innerstan ett högt elevtryck varför utbildningsförvaltningen i sin beställning gällande ombyggnad av kök även efterfrågade en översyn av matsalens kapacitet. I skolans kök produceras idag 2000 portioner (tidigare upp till 2400 portioner/dag), varav 900 portioner levereras till andra skolor. Då köket inte är dimensionerat för detta portionsantal har ett slitage på lokalerna uppstått.

Kökets fysiska placering, kökets omgivande lokaler, skolans placering i staden samt Södra Latins kulturhistoriska klassning (blå) gör att en utbyggnad av köket inte är möjlig, varför en portionskapacitet på 1 250 portioner beslutats. Skolan har 1 124 elever och 110 lärare. Matsalen kommer att få en teknisk kapacitet på 346 personer, vilket är en ökning om 59 platser. Detta

#### **SISAB**

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

tillsammans med ett behov av ytskiktsrenovering och uppdatering av vissa tekniska system låg till grund för den bygghandling som togs fram.

Projektet har ett genomförandebeslut i SISAB:s styrelse 2021-03-10. Den beslutade budgeten var då 23,8 mnkr. I mars 2022 när produktionen skulle starta identifierade projektet kostnadsökningar, men som då var mindre än 15 % jämfört med tidigare beslut. Under produktionen har flera riskposter fallit ut och omfattningen har ökat, kostnadsökningarna föranleder behov av reviderat genomförandebeslut.



*Skolans placering på karta. Bildkälla: Eniro*

I kommunfullmäktiges budget för 2023 framgår att de utmaningar som Sveriges kommuner och regioner står inför de kommande åren medför att det är av fortsatt hög vikt att staden arbetar för en ekonomi i balans och långsiktigt hållbar ekonomi genom effektivt resursanvändande, förenklade och standardiserade processer, en effektiv lokalförsörjning, samlokalisering samt ökad samverkan. Nödvändiga omprioriteringar kan komma att behöva göras för att hålla givna budgetramar och beslutade projektramar. I detta ingår en översyn av planerade investeringar för prioriteringar med en utvecklad samordning utifrån genomförbarhet och kostnadseffektivitet.

### **Ärendet**

Anbudet från vald entreprenör var dyrare än förväntat, vilket kunde kopplas till världsläget med pandemi och krig som bidrog till högre produktions- och materialkostnader. I produktionskedjet har flera

riskposter fallit ut och omfattningen av rivning, markarbeten samt VVS har ökat mer än beräknat i budgetreserven och i kalkylen. I kostnadsökningen om totalt 13,7 mnkr ingår ny riskavsättning om totalt 3 mnkr.

Projektkostnadsökning	Belopp
Anbud dyrare än kalkyl	3,8 mnkr
Mark	1,2 mnkr
Rivning	2,1 mnkr
Bygg	0,8 mnkr
Storkök	0,4 mnkr
VA/VVS	1,3 mnkr
Byggherre	3,3 mnkr
Ny hiss	0,8 mnkr
<b>Summa</b>	<b>13,7 mnkr</b>

Projektet har tillsammans med styrgrupp och på kontraktsmöten med utbildningsförvaltningen diskuterat möjligheter till besparingar och ser inte några möjligheter till att ändra på omfattningen utan att det påverkar hyresgästens behov av omfattning med projektet.

#### Tidsplan

Projektet löper på enligt den tidsplan som presenterades vid genomförandebeslutet 2021. Sedan juni 2022 pågår produktion som planeras vara klar under augusti 2023 då kök och matsal kan tas i bruk igen.

#### Ekonomi

Vid det tidigare genomförandebeslutet 2021-03-10 har projektet en godkänd budget om 23,8 mnkr som avsåg projektkostnad, inklusive omkostnadstillägg och kreditiv, exklusive index. Projektkostnaden, exklusive omkostnadstillägg, kreditiv och index var vid detta beslut 23,0 mnkr och har ökat med 13,7 mnkr till 36,7 mnkr, vilket är projektets nya slutkostnadsprognos.

För utbildningsnämndens del om 30,4 mnkr tillkommer omkostnadstillägg och kreditiv om 1,1 mnkr vilket ger hyresgästen en total kostnad om 31,5 mnkr, varav 28,7 mnkr är hyresgrundande.

Projektkostnadsredovisning, exklusive index	Ny kostnadsprognos november 2022 (mnkr)	Tidigare offert januari 2021* (mnkr)	Diff (mnkr)
Utbildningsnämnden	30,4	19,5	10,9
SISAB	6,3	3,4	2,9
<b>Summa projektkostnad</b>	<b>36,7</b>	<b>23,0</b>	<b>13,7</b>

Projektkostnad inkl omkostnadstillägg och kreditiv	37,9	23,8	14,1
Varav utbildningsnämnden del	31,5	20,2	11,3
Varav direktfinansierat	2,8	2,8	0
Varav hyresgrundande	28,7	17,5	11,2

*\*Offert inför genomförandebeslut*

Den tillkommande årshyran för utbildningsnämnden, år 1, baserat på den hyresgrundande kostnaden, är med 2023 års ränta om 2,41 % beräknad till 2,3 mnkr. Som jämförelse uppgår motsvarande tillkommande årshyra till 2,2 mnkr om räntan är 2,0 %.

### Risker

- Tillkommande oförutsedda kostnader under produktionsskedet beroende på okända byggnadstekniska förhållanden och okända markförhållanden. Detta beroende på byggnadens ålder och ofullständiga relationsritningar vilket kan påverka köket och fläktrumets planering samt placering av kombitorn för avluft och uteluft till ventilationen.
- Kanaler i mark från nytt fläktrum till fristående utvändigt kombitorn kan även komma att påverkas av befintliga okända installationer i mark.
- Eventuella saneringskostnader för asbest, oförutsedda fuktskador mm.

### Ärendets beredning

Ärendet är berett av representanter från SISAB och i projektarbetet har skolans ledning och personal samt representanter från utbildningsförvaltningen deltagit.

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Ebba Agerman, VD	2023-01-19
Susanne Christensson, Avdelningschef	2023-01-19