

## Protokoll 7/2022

fört vid Svenska Bostäder, ABs sammanträde torsdagen den 8 september 2022 kl. 09:14-10:21, Vällingby

### Ledamöter

Dennis Wedin (M) Ordförande  
Karin Blomstrand (M)  
Ragnar von Malmborg (MP)  
Karin Gustafsson (S)  
Johan Hjelmstrand (M) ersätter Emilie Fors (L)  
Karin Hanqvist (S) ersätter Göran Dahlstrand (S)  
Carolin Evander (V) ersätter Clara Lindblom (V)

### Ersättare

Emil Adén (S)

### Övriga närvarande

Kai Cseresnyés Personalföreträdare  
Anders Johansson Personalföreträdare  
Stefan Sandberg VD  
Petra Karlsson Sekreterare  
Åsa Steen Förvaltningschef  
Anton Leigard Fastighetschef  
Jannike Siljan Avdelningschef  
Martin Holmén Politisk sekreterare  
Renee Fisher Engström Personalföreträdare

### Justerare

Dennis Wedin (M), Karin Gustafsson (S)

### Datum för justering

2022-09-14

### Paragraf

§8

### Sekreterare

Petra Karlsson

## § 8

### **Slutredovisning avseende nybyggnation av bostäder inom del av fastighet Liljeholmen 1:1 m.fl., Nybohovsbacken, i Liljeholmen**

SB 2021/175

#### **Beslut**

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutade, i enlighet med verkställande direktörens förslag, följande.

1. Slutredovisning avseende projekt Nybohovsbacken, i stadsdelen Liljeholmen, godkänns.
2. Slutredovisning avseende projekt Nybohovsbacken, i stadsdelen Liljeholmen, anmäls till kommunfullmäktige.

#### **Sammanfattning av ärendet**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Slutredovisning avseende nybyggnation av bostäder inom del av fastighet Liljeholmen 1:1 m.fl., Nybohovsbacken, i Liljeholmen", daterad den 29 augusti 2022, (Bilaga § 8).

Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en kompletterande redogörelse.

#### **Handlingar i ärendet**

- SB 2021/175-1 Slutredovisning avseende nybyggnation av bostäder inom del av fastighet Liljeholmen 1:1 m.fl., Nybohovsbacken, i Liljeholmen inkl bilaga
- SB 2021/175-1.1 Bilaga 1 Planlösningar Nybohovsbacken

Slutredovisning avseende  
nybyggnation av bostäder  
inom del av fastighet  
Liljeholmen 1:1 m.fl.,  
Nybohovsbacken, i  
Liljeholmen

§8

# SB 2021/175



**Styrelseärende**  
**Styrelsen 2022-09-08**  
**Ärende 8**  
Dnr SB 2021/175

Handläggare: Johanna Ekblad  
Telefon: 08-508 371 82

Till styrelsen

Projektledare: Mats Åhlander  
Telefon: 08-508 371 25

## **Slutredovisning avseende nybyggnation av bostäder inom del av fastighet Liljeholmen 1:1 m.fl., Nybohovsbacken, i Liljeholmen**

### **VD:s förslag till beslut**

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande:

1. Slutredovisning avseende projekt Nybohovsbacken, i stadsdelen Liljeholmen, godkänns.
2. Slutredovisning avseende projekt Nybohovsbacken, i stadsdelen Liljeholmen, anmäls till kommunfullmäktige.

Vällingby den 29 augusti 2022

Stefan Sandberg  
VD

### **Sammanfattning**

Projektet består av totalt sju punkthus med totalt 91 lägenheter som byggts i tre etapper. Utöver Svenska Bostäders hus har Besqab byggt 95 bostadsrätter och SISAB en ny förskola.

Entreprenadformen har varit Construction Management (CM) där Besqab avropats som CM-konsult via ramavtal.

I samband med nybyggnationen har Exploateringskontoret utvecklat den offentliga miljön kring Nybohovsbacken genom att skapa en ny park, rustat upp det befintliga parkområdet samt göra stadsrummet mer stadsmässigt, tryggt och trivsamt.

Osäkerheten kring grundläggningen som visat sig vara mycket komplicerad har inneburit en ekonomisk risk för Svenska Bostäder. Slutkostnaden landade på 402 mkr jämfört med slutlig beslutad projektram som var 399 mkr.

## Bakgrund

År 2007 genomförde Exploateringskontoret ett parallellt uppdrag för nyproduktion av bostäder på Nybohovsbacken, Liljeholmen. White arkitekter vann tävlingen och Besqab och Svenska Bostäder fick en gemensam markanvisning. År 2008 startades planarbetet och år 2013 vann detaljplanen laga kraft. Första spadtaget togs år 2014 och sista inflyttning genomfördes i februari år 2021.

## Projektbeskrivning

Nybohovsbacken ligger nära innerstaden, med bra kommunikationer och med utsikt mot stad, vatten och natur. Den dramatiska topografin, uppvuxen natur och närhet till Liljeholmstorget ger ett nytt, attraktivt tillskott till stadsbebyggelsen.

Nybohovsbacken ligger i norrslutningen nedanför den storskaliga 60-talsbebyggelsen på höjdens krön. De nya husen är grupperade, och lägenheterna planerade, så att ett maximalt antal bostäder ges möjligheter till utblickar över landskapet och stadssiluetten. Den nya bebyggelsen grupperas kring Nybohovsbacken, något som ger ett tydligt planmönster och god tillgänglighet.

Vidare är de nya husen huvudsakligen placerade där lutningarna var så branta att marken inte var en vistelseyta för människor. Naturen utanför bebyggelsezonen lämnas till stor del orörd. Projektet är modernistiskt i den meningen att öppenhet, utsikt, ljushet och kvalitéer präglar den nya miljön.

Nyproduktionen längs med Nybohovsbacken består av både bostadsrätter och hyresrätter och fördelas ungefär lika mellan byggaktörerna Besqab och Svenska Bostäder. Husen är uppdelade i fjorton huskroppar, med ungefär lika stor längd mot gatan som är hus respektive öppen yta. Denna gruppering ger bra dagsljus på gatan och bra utblickar både från gatan och från alla lägenheter. Projektet innehåller en blandning av lägenhets storlekar, flest lägenheter är 2-3 RoK.



Nybohovsbacken sett från ovan.

Projektet (Svenska Bostäders) innehåller totalt 91 lägenheter med följande fördelning:

1 rok	2 st.	2 %
2 rok	28 st.	31 %
3 rok	40 st.	44 %
4 rok	19 st.	21 %
5 rok	2 st.	2 %

-----  
Tot. 91 st.

### Lokaler

Två kommersiella lokaler finns i hus 13-14. Inga nya garageplatser har skapats. Det finns ett gammalt garage i området och det finns parkeringsmöjlighet på gatan.



Gestaltning av projektet Nybohovsbacken. White.

### **Kvalitet**

Projektet har följt processen i Svenska Bostäders Nybyggnadshandbok och bolagets tekniska regler vid nyproduktion av lägenheter.

### **Tider**

Investeringsbeslut togs i Svenska Bostäders styrelse 2014-02-13. Beslut om utökad investering togs i Svenska Bostäders styrelse först 2016-04-28, och sedan igen 2017-09-07.

Inflyttning har skett etappvis från år 2018 till år 2021 då de sista två husen, Nybohovsbacken 33 A-B flyttade in.

### **Ekonomi**

Investeringsbeslut togs 2014-02-13 omfattande en investeringsutgift om 265 mnkr. Upphandling av CM-organisation genomfördes i maj 2014. Under våren 2016 togs ett styrelsebeslut om utökad investeringsvolym, 298 mnkr. Nytt styrelsebeslut om utökad investering på 399 mnkr togs 2017-09-07 och det förelåg då inget nedskrivningsbehov. Samråd i ärendet fördes med Stockholms Stadshus AB.

Beslutad projektram uppgick till 399 mnkr. Projektets slutkostnad är 402 mnkr. Sida 8 (14)  
Den högre slutkostnaden mot beslutad projektram kan förklaras med ökade kostnader för de komplicerade geotekniska förhållandena med närhet till t-bana och befintligt garage i berget.

Normhyra är 2 206 kr/kvm för Kärlet 1, 2 106 kr/kvm för Reservoaren 1, och 2 200 kr/kvm för Reservoaren 11.

Fastigheternas marknadsvärde år 2022 är:

Kv. Kärlet 1	154 mnkr (85 193 kr/kvm)
Kv. Reservoaren 1	104 mnkr (62 197 kr/kvm)
Kv. Reservoaren 11	152 mnkr (55 466 kr/kvm)
-----	
Totalt	410 mnkr (67 755 kr/kvm)

Investeringens direktavkastning år 1 efter investering är 3,40%.

### Risk

Riskanalys inför genomförandet omfattade följande risker:

- Grundläggning.  
Komplicerade geotekniska förhållanden med närhet till t-bana och befintligt garage i berget.

Markförhållandena medförde ökade kostnader i projektet. Fem av projektets sju hus har mycket komplicerade grundläggningsförhållanden. Hus 10-12 byggs på en brant tomt som kragar ut över en befintlig granitmur. Här har schaktmetoden behövt bytas under pågående produktion eftersom markförhållandena har visat sig vara mer ogynnsamma än projekterat.

- Hög direktavkastning.  
Direktavkastningskravet har stämts av regelbundet under projektets gång.
- Lägre hyresnivåer.  
Bedömningen av hyresnivåer sker med hjälp av bolagets förhandlingschef.
- Förskjutning av tidplanen.  
Tidsförskjutningen medförde merkostnader i form av ökade arbetsplatsomkostnader. Förseningen har i sin tur lett projektet in i ett försämrat marknadsläge. Det kommer in få anbud på förfrågningarna och de allra flesta av dessa ligger över budget.

Projekterings- och produktionstiden har förlängts och produktionsordningen har behövt ändras. Detta beroende på tidigare nämnd utmaning med grundläggningen. Därutöver har exploateringskontoret utfört arbeten på Nybohovsbacken. Även dessa har dragit ut på tiden, vilket hindrat vår produktion och har lett till förseningar som inte har varit gynnsamma för projektet.

### Mål och hållbarhetsaspekter

Målet med projektet var att producera attraktiva hyreslägenheter i ett kollektivnära läge. Detta var en del i Svenska Bostäders mål att successivt öka antalet påbörjade lägenheter till 1 000 nya lägenheter under 2019. Inriktningen under projektets gång har varit att behålla antalet lägenheter för att klara stadens mål om antal nyproducerade lägenheter.



Byggvarubedömningen har använts för att styra mot giftfria material och dokumentation av de byggvaror som byggs in. Av projektets totalt 777 inrapporterade material finns 31 avvikelser, dvs. produkter som innehåller ej önskvärda ämnen i halter över Byggvarubedömningens krav för att klara accepterad eller rekommenderad nivå.

#### Energi

Fastighet	Uppmätt energiprest.	Beräknad energiprest.
Kärlet 1	67,5 kWh/m <sup>2</sup> Atemp, år	84,5 kWh/m <sup>2</sup> Atemp, år
Reservoaren 1	69,8 kWh/m <sup>2</sup> Atemp, år	67,9 kWh/m <sup>2</sup> Atemp, år
Reservoaren 11	60,0 kWh/m <sup>2</sup> Atemp, år	85,8 kWh/m <sup>2</sup> Atemp, år

Kravet på specifik energianvändning enligt BBR är **75** kWh/m<sup>2</sup>Atemp, år. Kravet från Stockholms stads Exploateringskontor på **55** kWh/m<sup>2</sup>Atemp, år hade inte börjat gälla vid starten av detta projekt. Mål för uppfyllande av energianvändning enligt Miljöbyggnad silver är **67** kWh/m<sup>2</sup>Atemp, år.

#### Nöjd kund index

Ca sex månader efter inflyttning mäter vi kundnöjdheten och rapporterar två sammanfattande index, produktindex och trygghetsindex.

För Nybohovsbackens 3 etapper blev resultatet enligt följande:

<b>Fastighet</b>	<b>Enkät</b>	<b>Produktindex</b>	<b>Trygghetsindex</b>
Kv. Kärlet 1	2018	87,9%	81,5%
	2020	75,0%	90,4%
Kv. Reservoaren 1	2019	78,6%	85,3%
	2020	80,7%	84,0%
	2021	48,3%	59,4%
Kv. Reservoaren 11	2021	83,6%	88,2%

Hyresgästerna har upplevt problem med ventilationssystemet samt att det är dragigt. Kontrollmätningar har genomförts vilka hittills ha visat att kravnivåerna uppfylls. Det finns dock pågående ärenden i miljöförvaltningen kopplat till ventilationsproblematiken.

#### Ekologisk hållbarhet

Projektet har projekterats för att kunna uppnå Miljöbyggnad nivå silver, dock utan att genomföra certifiering.

Byggvarubedömningen har använts för att styra mot giftfria material. Totalt har projektet haft 9% avvikelser. Det är något högre än företagets mål på max 6%.

För att underlätta för hyresgästerna att göra miljö- och klimatsmarta val finns det i området två miljöstugor för källsortering.

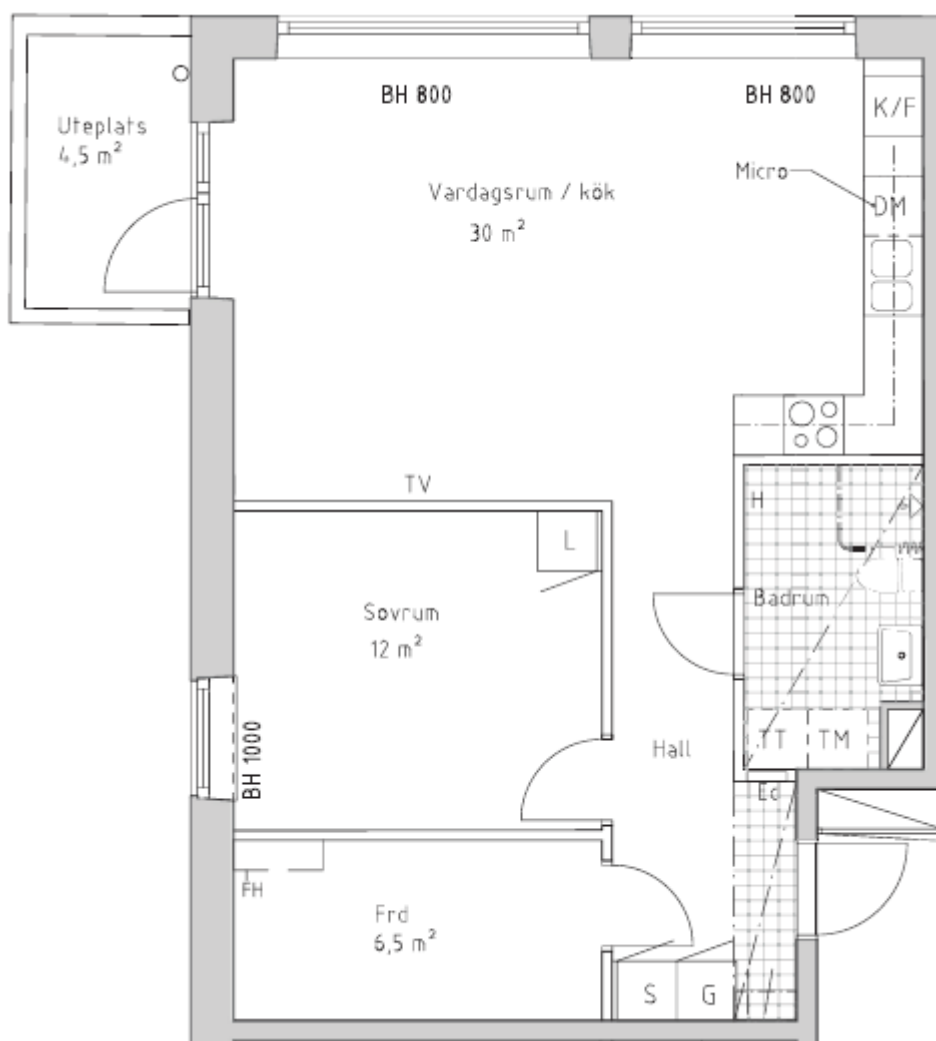
#### **Bilagor**

1. Exempel på planlösningar
-

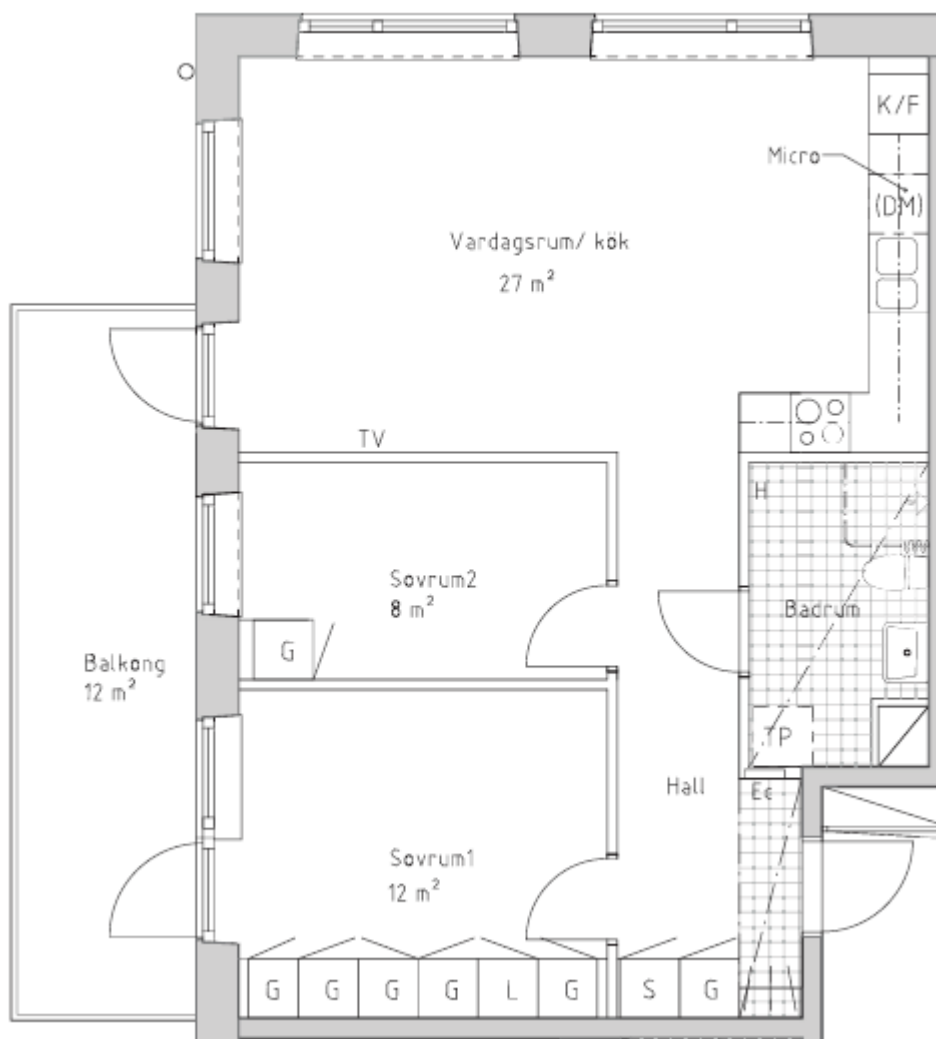
# Planlösningar Nybohovsbacken. Exempel.

---

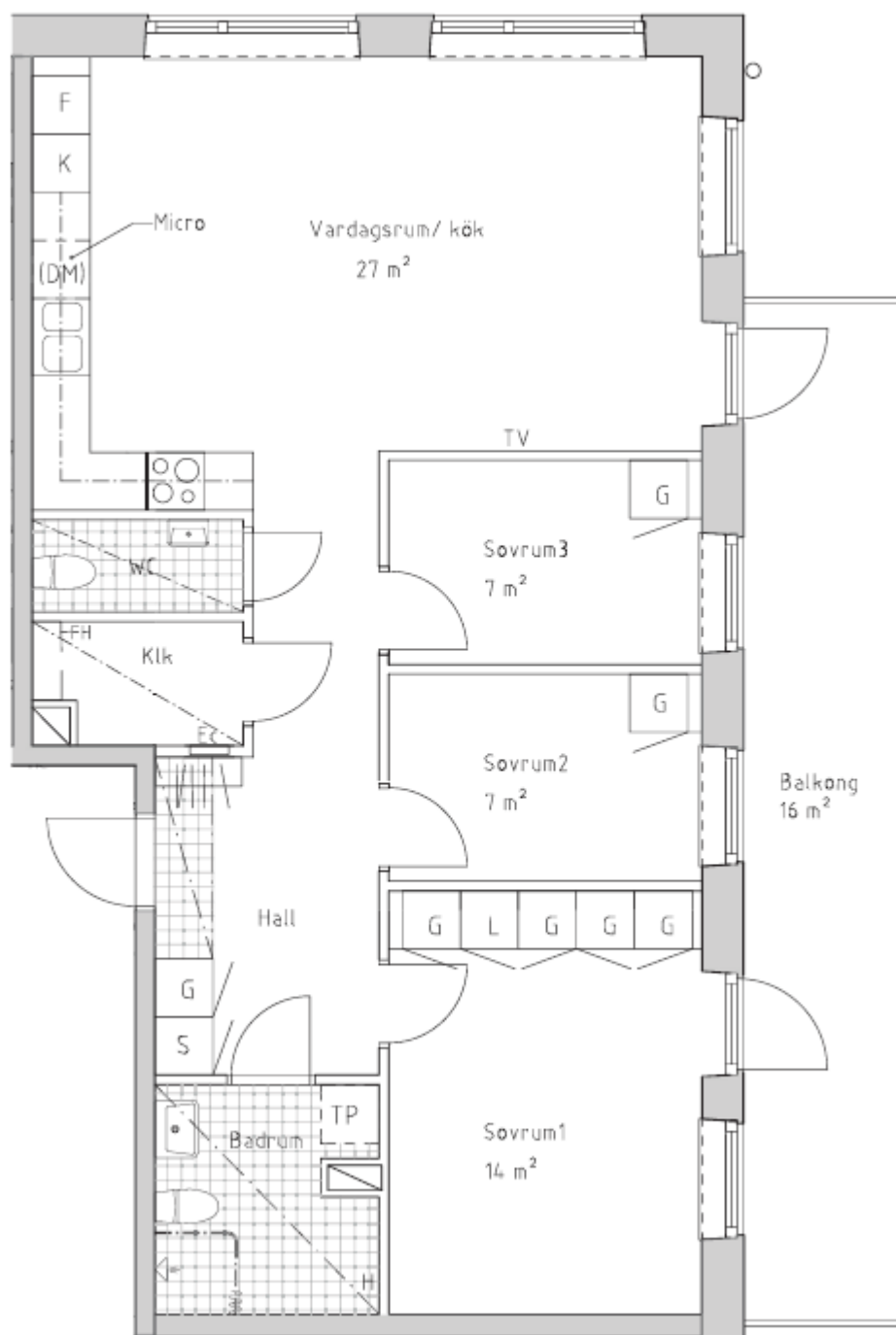
## Bilaga 1.



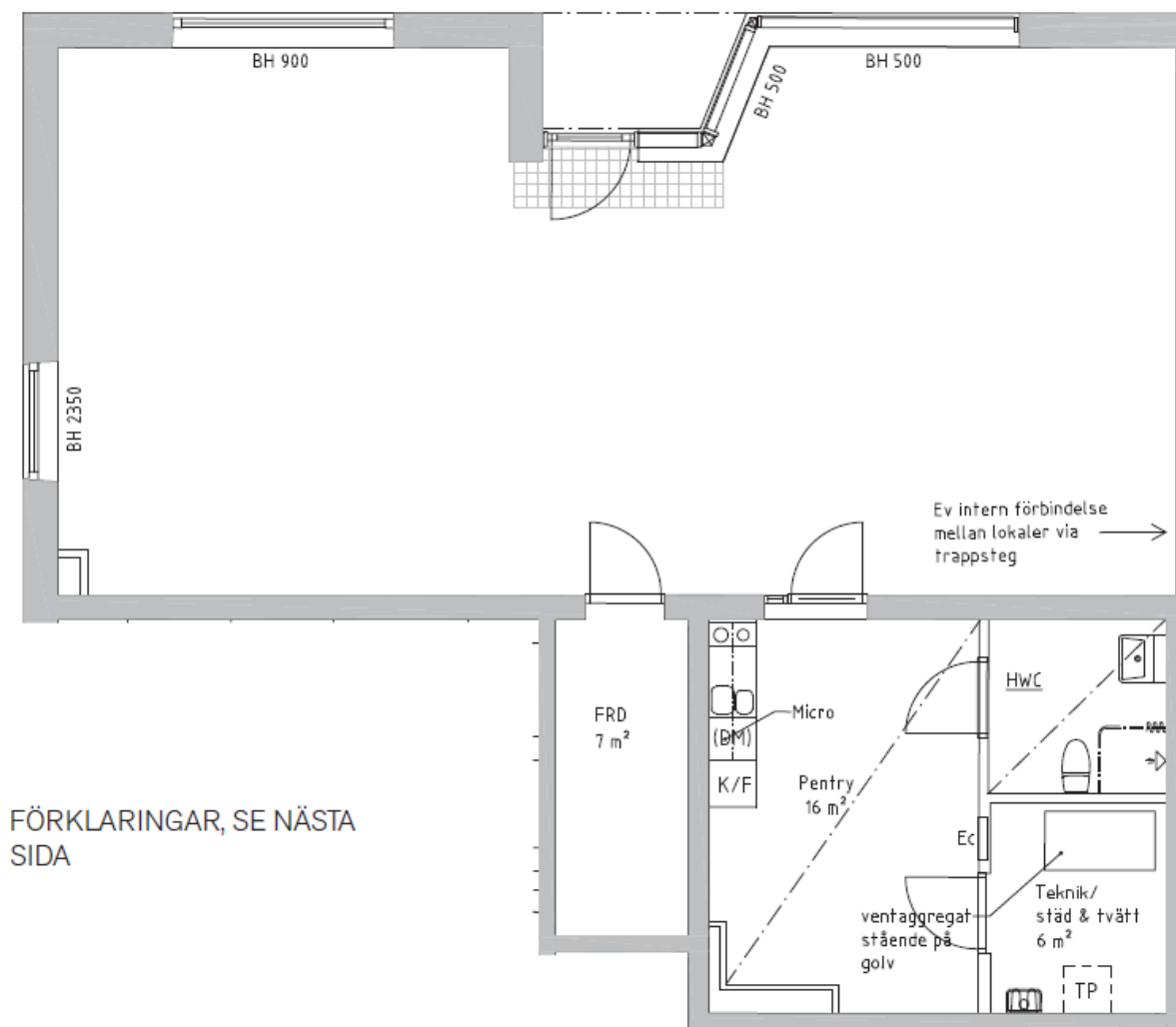
**Bild 1. Planlösning  
2 ROK 63 kvm**



**Bild 2. Planlösning  
3 ROK 63 kvm**



**Bild 3. Planlösning  
4 ROK 82 kvm**



FÖRKLARINGAR, SE NÄSTA  
SIDA

**Bild 4. Planlösning  
Lokal, LOA 132 kvm**

