Protokoll 7/2026

fört vid Svenska Bostäder, ABs sammanträde torsdagen den 22 oktober 2026 kl. 10:20-12:05, Husby

Ledamöter	Deniz Butros (V) Ordförande Peter Jönsson (M) Vice ordförande Johan Heinonen (S) Karin Hanqvist (S) Martin Sahlin (MP) Kristiina Katajikko (M) ersätter Jonas Nilsson (M) Jan-Eric Lundqvist (KD) ersätter Johanna Elgenius (L)
Ersättare	Abdiaziz Serar (S) Emilia Winberg (S) Anton Jägare (S) Mohamed Nuur Bashir Abdi (V)
Övriga närvarande	Lisa Colving Personalföreträdare Carl Henrik Gratte Personalföreträdare Matilda Malmquist Glas Sekreterare Stefan Sandberg VD Åsa Steen Förvaltningschef Monica Häger Ekonomichef Anton Leigard Fastighetschef Jannike Siljan Avdelningschef Stefan Runfeldt Borgarrådssekreterare
Justerare	Deniz Butros, Peter Jönsson
Datum för justering	
Paragraf	§9
Sekreterare	Matilda Malmquist Glas

§ 9
Slutredovisning, ny- och ombyggnation, Plankan 24, Södermalm

SB 2026/931

Beslut

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

1. Att godkänna slutredovisningen avseende ny- och ombyggnation, Plankan 24, i stadsdelen Södermalm.
2. Slutredovisningen överlämnas för kännedom till Stockholms Stadshus AB och Kommunfullmäktige.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Slutredovisning, ny- och ombyggnation, Plankan 24, Södermalm", daterad den 6 oktober 2026, (Bilaga § 9).

Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en kompletterande redogörelse.

Handlingar i ärendet

- 2855676 (Signerad) Slutredovisning Plankan

Slutredovisning, ny- och ombyggnation, Plankan 24, Södermalm

§9

SB 2026/931

Styrelseärende
Styrelsen 2026-10-22
Ärende 9
Dnr SB 2026/931

Handläggare: Johanna Ekblad
Telefon: 08-508 371 82
Projektledare: Karin Ståhl
Telefon: 08-508 371 28

Till styrelsen

Slutredovisning, ny- och ombyggnation, Plankan 24, Södermalm

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Att godkänna slutredovisningen avseende ny- och ombyggnation, Plankan 24, i stadsdelen Södermalm.
2. Slutredovisningen överlämnas för kännedom till Stockholms Stadshus AB och Kommunfullmäktige.

Stefan Sandberg
VD

Anton Leigard
Fastighetsutvecklingschef

Sammanfattning

Ny bebyggelse har uppförts inom den befintliga fastigheten Plankan 24 på Södermalm. Befintlig bebyggelse har byggts på och ett nytt bostadshus har uppförts. Totalt har 117 nya lägenheter skapats. Förbättrande åtgärder har utförts i befintliga byggnader och gården har totalrenoverats. Projektet har pågått länge, flera entreprenörer har kontrakterats och omfattande resurser från bolaget har krävts. Projektet har blivit försenat och fördyrat av flera anledningar. Genomförandebeslutet uppgick till 1097 mnkr och omfattade 162 nyproducerade lägenheter samt fastighetsförbättrande åtgärder. Slutkostnaden är 1076 mnkr och omfattar 117 lägenheter. 45 lägenheter kom inte till stånd på grund av hävning och därefter tvist med

entreprenören. Svenska Bostäder förlikades i tingsrätten med entreprenörens konkursbo i februari 2026.

Bakgrund

Syftet med detta ärende är att slutredovisa projektet.

Det första investeringsbeslutet togs upp i Svenska Bostäders styrelse 2011-12-08. Det första genomförandebeslutet togs upp i kommunfullmäktige 2017-01-30 och omfattade 520 mnkr för nyproduktion. Flera reviderade investerings- och genomförandebeslut har blivit nödvändiga. Det senaste togs i kommunfullmäktige 2022-06-13 och omfattade 1097 mnkr för nyproduktion och fastighetsförbättrande åtgärder.

Fastigheten Plankan 24, belägen på Södermalm, har ett attraktivt läge nära Hornstull. Ärendet avser nyproduktion av 117 lägenheter genom påbyggnad på den befintlig byggnaden och uppförande av ett nytt bostadshus på fastighetens innergård. Utöver det ingår renovering av fastighetens garage och ytterligare förbättringar av den befintliga bebyggelsen, såsom till exempel byte av hissar, nybyggnation av miljöstuga, upprustning av undercentral, nytt tätskikt på gården och en totalupprustning av gården.



Bild 1, vy över det nybyggda huset på gården

Arbetet med projektet har pågått länge. Flertalet beslut har överklagats i flera instanser, vilket avsevärt förlängt tiden för projektets genomförande.

I ett första skede tecknades ett samverkansavtal med Skanska uppdelat på två faser. Fas 1, projektering och kalkylering. Fas 2, produktion. Då Fas 1 var färdigställd konstaterades att kostnaderna bedömdes som för höga och samarbetet avbröts. Projektet handlades därefter upp som en totalentreprenad med ett öppet förfarande. Entreprenören som tilldelades kontraktet, Serneke, hävde kontraktet efter ca 1,5 års produktion. Då var en tredjedel av påbyggnaden långt kommen, men inte fullt färdigställd. Grundläggningen av det nya huset var färdigställd men renoveringen av garaget knappt påbörjad. Stommen till pelarna som bär det nya huset och större delen av det första bjälklaget var gjutet.



Bild 2, påbörjad stomme vid tiden för hävning

För att möjliggöra inflytt i de påbyggda lägenheterna som annonserats för uthyrning anlitades Skanska Direkt för att färdigställa dessa. Den stomentreprenör Serneke anlitat, Benders, kontrakterades för att färdigställa stommen. Skanska Sverige kontrakterades för en samverkansentreprenad för att färdigställa påbörjade arbeten i garaget samt nybyggnationen på gården.

Den tvist som uppkom efter Sernekes hävning slutade i februari 2026 med förlikning med entreprenörens konkursbo. Förlikningen föregicks av en rättegång i tingsrätten i vilken Svenska Bostäder yrkade på skadestånd på 392 mnkr. Under rättegången försattes entreprenören i konkurs.

Projektbeskrivning

Nybyggnationen inom fastigheten består av en påbyggnad i två plan med 25 vanliga lägenheter och en mindre lokal samt nybyggnation av ett runt bostadshus centralt placerat på gården. Den nya byggnaden är upphöjd på 6 meter höga pelare, har 5 bostadsvåningar och innehåller totalt 92 lägenheter. Lägenheterna utgörs av vanliga lägenheter och

studentlägenheter. I anslutning till ett av trapphusen finns två nya tvättstugor. För att möjliggöra byggnation av det nya huset har omfattande förstärkningar av grunden behövts i och under garaget samt ovan tunnelbanan.

Utöver påbyggnad och nybyggnation har en rad fastighetsförbättrande åtgärder utförts. Garaget i två plan har totalrenoverats och fått nya tätskikt. Gården är totalrenoverad och har fått nytt tätskikt, ny utrustning, nya planteringar och lekplatser. 13 av 17 hissar i den befintliga byggnaden har bytts ut. En ny miljöstuga har byggts. Sprickbildningar i de befintliga fundamenten upptäcktes, vilket krävde omfattande omtag och arbeten i garaget.

Lägenhetsfördelning

Lägenhetsfördelning påbyggnad	Lägenhetsfördelning nybyggnad
1 rok 23-24 kvm 9 st 36%	1 rok 30 kvm 46 st 50 % (student)
1 rok 31-32 kvm 2 st 8%	2 rok 40 kvm 4 st 4 % (student)
2 rok 63 kvm 7 st 28%	3 rok 88 kvm 21 st 23 %
3 rok 75 kvm 7 st 28%	4 rok 88 kvm 21 st 23 %

Lokaler
20 kvm 1 st

Garaget som innehåller 276 p-platser hyrs idag av Stockholm Parkering. 22 av p-platserna nyttjas av Svenska Bostäder och 56 st hyrs av Bilia.

Summering av ytor
Bruttoarea, BTA 8165 kvm
Boarea, BOA 6504 kvm (1239 påbyggnad, 5265 kvm nybyggnad)
Lokalarea, LOA 20 kvm. (20 kvm påbyggnad, 0 kvm nybyggnad)



Bild 3, påbyggnad av de 25 lägenheterna under produktionen

Projektspecifika mål

Kundnöjdhet

Ca sex månader efter inflyttning mäts kundnöjdhet och nybyggnadsindex. Inom kv Plankan har tre olika mätningar genomförts då inflyttningen skett med långa tidsintervall mellan. Påbyggnaden, studentlägenheterna och de vanliga lägenheterna har mätts var för sig. Resultatet för påbyggnaden blev 89,6%, för studentlägenheterna 85,9% och för de vanliga lägenheterna 87,7%.

Energi nybyggnation

Preliminärt uppmätt energiprestanda är **59,2** kWh/m2$_{Atemp}$, år.
Beräknad energiprestanda **77,8** kWh/m2$_{Atemp}$, år.
Kravet på specifik energianvändning enligt BBR är **75** kWh/m2$_{Atemp}$, år och från Stockholms stads Exploateringskontor är **75** kWh/m2$_{Atemp}$, år.
Prognosen pekar på att den nya byggnaden klarar energiklass B, alltså betydligt bättre än beräknat och den initiala energideklaration som lämnats in som redovisade energiklass D.

Klimatutsläpp nybyggnation

Projektets genomförandebeslut fattades innan bolaget infört projektspecifika mål för klimatutsläpp. Men en ny bygglovsansökan för det nybyggda huset krävdes för att produktionen inte hann färdigställas inom fem år från beviljat bygglov. Vid tiden för den nya bygglovsansökan hade

myndighetskrav på att klimatdeklarera projektet införts. Klimatberäkningar genomfördes med resultatet 431 kg CO_{2e}/m^2BTA.

Individuell mätning och debitering av varmvatten i nybyggnation

På grund av den kompletterande bygglovansökan som gjordes hade även myndighetskrav på IMD (individuell mätning och debitering av varmvatten) införts. Samtliga lägenheter (42 vanliga och 50 studentlägenheter) i det nybyggda huset på gården har därför IMD. Förbrukningen uppgår i snitt till 22,5 kWh/$m2_{Atemp}$, år. Detta kan jämföras med andra studentboenden utan IMD där förbrukningen kan ligga på ca 40 kWh/$m2_{Atemp}$, år.

Hållbarhetsaspekter

Material

Byggvarubedömningen har använts för att styra mot giftfria material. En loggbok har upprättats för projektet och innehåller 1422 produkter. I projektet ingår 104 produkter som hanteras som avvikelser då de inte uppnått Byggvarubedömningens nivåer för accepteras/rekommenderas. Loggboken är uppdelad för att kunna särskilja dels de två entreprenörerna, Serneke och Skanska, och dels de olika delarna, påbyggnad, nybyggnad och garage. Avvikelserna avser bl a VS-produkter, kopparrör, injekteringsmassa, kolfiberförstärkning, brandskyddsfärg och tätskikt i garage. Alternativ har sökts men saknas för flertalet produkter som inte uppfyller kraven.

Avfall från byggarbetsplats

Rivning i garaget och befintligt hus har genererat totalt 2564 ton avfall. Av detta består 94% (2399 kg) av fyllnadsmassor. Dessa inbegriper fraktionerna fyllnadsmassor, betong, armerad betong, tegel och blåbetong. Den stora mängden fyllnadsmassor beror dels på att hela den befintliga gården, med asfaltering, plattsättning, kantsten, möbler, växter m m har rivits. Även renoveringen av garaget har genererat stora mängder fyllnadsmassor då nya ledningar dragits i garagebjälklaget, befintliga fundament har behövt friläggas för att kunna förstärkas och vissa delar av arbetet har behövt göras om på grund av felaktigt utförande i tidigare skeden av projektet.

Påbyggnaden och nybyggnaden har genererat totalt 924 ton avfall. I det ingår material som blivit förstört efter att den tidigare entreprenören

lämnade projektet. I den redovisade mängden ingår också avfall från containrar som ställts upp i samband med inflyttning som service till nyinflyttade hyresgäster.

Projektet genererade 49 kg byggavfall /BTA. Stadens målvärde för 2024 var 40 kg/BTA. Målet nås inte som ett resultat av att målvärdet inte fanns med som kravställning vid upphandling samt att projektet drabbades av oförutsedda utmaningar som beskrivits ovan.

I samband med renoveringen av garaget och Bilias lokaler påträffades asbest, främst i installationer för vatten och värme, samt i lim och fogar. På grund av Sernekes hävning redovisades aldrig en komplett sammanställning.

Avfallshantering i bruksskedet

Den provisoriska miljöstugan som funnits i fastigheten har varit en av innerstadens hårdast belastade och tömning har skett dagligen. En ny stor miljöstuga och ett separat grovsoprum har iordningställts vid Varvsgatan. Miljöstugan och grovsoprummet är placerat där många av fastighetens hyresgäster passerar förbi på sin väg mot kollektiva färdmedel och Hornstull.

Fastigheten är sedan tidigare ansluten till en av Södermalms stora sopsugsanläggningar. Nedkast finns i trapphusen i den befintliga delen. För hyresgäster i den nya byggnaden har anläggningen kompletterats med ytterligare utvändiga nedkast på gården. Dessa har placerats i närheten av det gångstråk som leder tvärs över gården, nära utgången mot Varvsgatan och nära den nya miljöstugan.

Matavfallsinsinsamling sker separat med hjälp av ”gröna påsen” som kastas i sopsugen.

Parkering och laddning

Garaget hyrs av Stockholm Parkering, som också bygger infrastrukturen för elbilsladdning. I dagsläget är 125 parkeringsplatser försedda med laddningsmöjligheter.

Biologisk mångfald

Svenska Bostäders gårdar är en del av stadens grönstruktur. Kv Plankan har Södermalms största innergård vilket bidrar till gröna spridningsvägar och

biologisk mångfald. Till följd av att hela tätskiktet på gården behövde göras om kunde inga träd sparas vid ombyggnationen. Utifrån vad konstruktionen tål har så många nya träd som möjligt placerats på gården. Träden levererar viktiga ekosystemtjänster, exempelvis skuggar och reglerar lokaltemperaturen, bidrar till luftrening och den biologiska mångfalden. Växtmaterialet är differentierat med träd, buskar och perenner där val har gjorts med stor hänsyn till ståndort och pollinerande insekter. Och med tanke på att bär och frukter ska sitta kvar länge för att gynna fåglar och insekter.

Det nybyggda huset har ett grönt tak som bidrar med biologiskt liv samt fördröjer dagvatten. Dagvattnet rinner därefter ner på gården till planteringsytor eller avvattnas i bjälklagsbrunnar. Takvattnet från befintliga hus går fortfarande invändigt och avleds på ledning. För att fördröja större mängder leds ytvatten in i nedsänkta gräsytor samt planteringsytor för rening och fördröjning så att belastningen på dagvattennätet minskar.

Social hållbarhet

Utemiljön kring och mellan husen är en förlängning av hyresgästernas hem. Under november 2019 bjöds hyresgästerna in till tre öppna samråd där bland annat gårdens utformning presenterades. Möten med den lokala hyresgästföreningen har hållits löpande under projektets gång för att informera om projektet. Gården har planerats för att uppfylla flera krav, bland annat framkomlighet för räddningstjänsten, god tillgänglighet, trygghet och platser för möten, rekreation och lek. Tvärs över gården går ett allmänt gångstråk från Högalidsparken, över Kristinehovsgatan och vidare längs Brännkyrkagatan. Gården har en yttre ram med god framkomlighet samt god belysning till befintliga entréer. Över gården finns mindre smitvägar inplanerade som passerar sittplatser samt lekytor. Gården är till för både befintliga och nya hyresgästers vistelse. Det finns två ytor för styrd lek med inriktning mot olika åldrar. Mindre moduleringar av öppna gräsytor har gjorts för spring och lek samtidigt som fördröjning av dagvatten tillgodoses. Sittplatser finns vid lekytorna samt vid ytor med pergola och grill.

Sysselsättningskrav för entreprenören

I projektet ställdes krav på att den entreprenör som tilldelades kontraktet skulle rekrytera en person genom Stockholms stads Arbetsmarknadsförvaltning. När Skanska handlades upp var kravet en

anställning per option (totalt två optioner, nybyggnad och påbyggnad). En rekrytering skulle motsvara en helårstjänst på heltid, men med möjlighet att dela upp det på flera anställningsperioder och personer. Skanska erbjöd en person en praktikplats i rollen som arbetsledare. Det fungerade väldigt väl och efter 6 månader fick hen en fast anställning och arbetar fortfarande kvar på Skanska. Då enbart nybyggnaden har utförts har endast en person erbjudits denna möjlighet.

Relation befintliga hyresgäster

Projektet har från första stund varit hårt kritiserat, framför allt av boende i de ursprungliga delarna av fastigheten. När produktionen påbörjades efter många år har såväl Svenska Bostäders som entreprenörernas personal fått utstå hot. Påbyggnads- och grundläggningsarbeten var periodvis mycket störande och drog ut på tiden. Ständiga förändringar och dålig framförhållning gjorde att bolaget fick lägga mycket arbete på att upprätthålla dialogen med besvikna och stundtals arga hyresgäster. Situationen blev extra kännbar då produktionen pågick under Covid-pandemin och majoriteten av boende vistades hemma mer än vanligt. För att underlätta och ge hyresgästerna en möjlighet till vistelse i tysta lokaler, både dag- och nattetid, hyrdes lokaler i närliggande Kristinehovs Malmgård i olika omgångar. Hyresreduktion i olika omfattning har beviljats hyresgästerna i den befintliga byggnaden.

Senare i projektet förbättrades situationen. Gården städades av och arbetena har varit bättre planerade. Men även under denna tid har plötsliga upptäckter i framför allt det befintliga huset ibland krävt snabba beslutsvägar och sämre framförhållning gentemot våra hyresgäster än vad man skulle önska. Dialogen förbättrades succesivt och förvaltningen bjöd till exempel befintliga hyresgäster på korv, fika och studiebesök på arbetsplatsen för att ge möjlighet att se den pågående produktionen på nära håll.

När produktionen nu är klar är många av de befintliga hyresgästerna positiva till projektet och tycker att framför allt gården har blivit väldigt fin.

Rättvist byggande

Genom satsningen Rättvist Byggande arbetar bolaget för att stoppa utnyttjandet av människor på byggarbetsplatser och stoppa oseriösa bolag som fuskar med skatter och svart arbetskraft.

Två oanmälda kontroller har genomförts för vardera Serneke och Skanska. Vid bägge tillfällen har ID06, ID-handlingar och uppehålls-/arbetstillstånd samt arbetsplatsens inhägnad kontrollerats.

Vid kontroll av Sernekes arbetsplats påträffades bland annat sju personer utan arbetstillstånd. Rättvist byggande rapporterade till Polismyndigheten.

Vid kontroll av Skanskas arbetsplats konstaterades små avvikelser och giltiga ID-handlingar kunde uppvisas i efterhand.

Resultaten av kontrollerna visar på vikten av att fortsätta arbetet med Rättvist byggande och följa upp byggarbetsplatser i praktiken.

Tillbud och olyckor

Under Sernekes tid inträffade 100 tillbud och 19 olyckor, varav minst 9 olyckor ledde till sjukfrånvaro. Som exempel kan nämnas benbrott, en person fastnade i en maskin, stämp föll ned på en person, två fordon i garaget krockade m m. Flera av tillbuden orsakades av tredjeman. Bl a kastades glas in på arbetsplatsen och yrkesarbetare fick utstå att bli spottade på. För att komma till rätta med den dåliga arbetsmiljön medverkade bolagets projektledare på flertalet skyddsronder och antalet ronder ökades. Därefter förbättrades arbetsmiljön.

Under Skanskas tid inträffade fyra olyckor, varav tre ledde till sjukfrånvaro. En person slog huvudet i hissdörren. Detta ledde inte till frånvaro. En snickare halkade, en annan snickare snubblade på en nivåskillnad och en maskinförare klämde foten i samband med flytt av material. Dessa ledde till frånvaro. Utöver det inträffade fem tillbud. Svenska Bostäder har informerats om olyckorna och Skanska har aktivt arbetat för att förebygga tillbud och olyckor. Bl a genom dagliga genomgångar och ronderingar, arbetsberedningar och veckovisa skyddsronder.

Tidplan

Projektet har pågått länge och ett antal olika förslag till utformning presenterades innan Svenska Bostäder och stadsbyggnadskontoret slutligen landade i det förslag som nu är utfört.

Myndighetsbeslut

- 2008-05-30 Start-PM för detaljplanen i stadsbyggnadsnämnden

- 2014-01-24 Detaljplanen vann laga kraft
- 2017-05-04 Beviljat bygglov
- 2023-11-24, Beviljat bygglov

Investeringsbeslut

- 2011-12-08 Investeringsbeslut styrelse nyproduktion
- 2016-10-20 Nytt investeringsbeslut styrelse nyproduktion
- 2016-12-12 Genomförandebeslut Stadshus AB
- 2017-01-30 Genomförandebeslut KF
- 2019-03-14 Reviderat genomförandebeslut styrelse nyproduktion
- 2020-12-03 Reviderat genomförandebeslut styrelse nyproduktion + fastighetsförbättring
- 2021-02-01 Reviderat genomförandebeslut Stadshus AB
- 2021-04-12 Reviderat genomförandebeslut KF
- 2022-03-21 Reviderat genomförandebeslut styrelse nyproduktion + fastighetsförbättring
- 2022-05-09 Reviderat genomförandebeslut Stadshus AB
- 2022-06-13 Reviderat genomförandebeslut KF

Entreprenadupphandlingar

- 2014-06-27 Upphandling entreprenör (Skanska) Totalentreprenad i samverkan, samarbetet avbryts i samförstånd efter Fas 1 då riktpriset blev för högt
- 2019-04-02 Upphandling entreprenör (Serneke) Totalentreprenad
- 2019 09-23 Grundläggning av nybyggnation får en ny lösning och lyfts ur kontraktet, Serneke fortsatt entreprenör
- 2020-06-26 Tilläggsavtal grundläggning tecknas med Serneke
- 2021 11-23 Serneke häver samtliga kontrakt efter meningsskiljaktigheter kring ekonomi
- 2022 våren Kontrakt ramavtalad entreprenör (Skanska Direkt) för färdigställande av påbyggnad
- 2022-02-22 Kontrakt stomme nybyggnation (Benders)
- 2022-06-13 Kontrakt ny entreprenör (Skanska Sverige AB) för färdigställande av nyproduktion.

På grund av hävningen av kontraktet och att en ny entreprenör upphandlats har projektets färdigställande dragit ut på tiden.

Ursprungligen visade tidplanen att hela projektet skulle färdigställas under 2021. Sista inflyttning skedde istället i dec 2024.

Ekonomi

Beslutad investeringsutgift uppgick till totalt 1097 mnkr och omfattade:

Nyproduktion av 162 lägenheter för 928 mnkr, fördelat på:

- 117 lägenheter: 702 mnkr (slutkostnad 806 mnkr)
- 45 lägenheter: 226 mnkr (15 mnkr enl kommentar 1)

Fastighetsförbättrande åtgärder för 169 mnkr, kopplat till de:

- 117 lägenheterna, 148 mnkr (slutkostnad 254 mnkr)
- 45 lägenheterna, 21 mnkr (slutkostnad 3 mnkr enl kommentar 2)

Produktionen av 117 lägenheter har färdigställts medan produktionen av de 45 lägenheterna har avbrutits på grund av hävning och tvist med entreprenören.

Kommentar 1: 15 mnkr avser kostnader för projektering av 45 lägenheter. Kostnader för t ex arbetsplatsomkostnader som bodetablering, byggkran, markhyra m m som borde belasta de 45 lägenheterna är inte upptagna.

Kommentar 2: 3 mnkr avser kostnader för projektering av fastighetens befintliga system kopplat till den planerade men ej genomförda påbyggnaden. Kostnader för t ex arbetsplatsomkostnader som bodetablering, byggkran, markhyra m m som borde belasta de 45 lägenheterna är inte upptagna.

Nyproduktionens slutkostnad är 821 mnkr. Slutkostnad för fastighetsförbättrande åtgärder är 255 mnkr, totalt 1 076 mnkr.

Projektet har trots ökade kostnader inte inneburit någon nedskrivning av fastighetens värde.

Kostnadsökning härrör från:

- Kostnadsökningen i garaget på grund av fel i entreprenörens utförande som behövde åtgärdas. Ledningar som glömts eller lagts på fel plats och med fel lutning. Redan färdigställda delar fick brytas upp och göras om.

- Omfattande sprickbildning upptäcktes i fastighetens befintliga fundament. För åtgärd av det fick färdigställda delar brytas upp och göras om.
- Undercentral, projektet var dimensionerat för totalt 162 nya lägenheter (nybyggnad och påbyggnad). Feldimensioneringar upptäcktes och ytterligare svårigheter tillkom i sent skede för att dimensionera nya installationer.
- Byggkostnadsindex ökade mer än beräknat. Bland annat beroende på kraftigt ökade materialkostnader.
- Kostnadsökningar orsakade av risk för konkurser på grund av omvärldsläget. Skanska valde att säkra samarbetspartners.
- Omprojektering av hela nybyggnaden, på grund av ej färdigställda och samordnade bygghandlingar från tidigare entreprenören.
- Projektering av påbyggnad dyrare än kalkylerat. Projekteringen var nödvändig som bevismaterial i tvisten.
- Färdigställande av de 25 påbyggda lägenheterna kostade mer än bedömt då flera byggfel uppdagades.
- Omfattande arbeten på gård, till exempel helt nya tätskikt då tidigare entreprenörens utförande hade stått väderutsatt så att inga garantier gällde.
- Mer kostsam avetablering av bodar och kran på gården.
- Införande av IMD på grund av kompletterande bygglovsansökan.
- Felaktigt utförande av bärande delar på gården, utfört av tidigare entreprenör, fick göras om.
- Sprickor i befintlig fasad under påbyggnad etapp 1. Utredning samt åtgärd.

Investeringen har genererat ökade intäkter till AB Svenska Bostäder i form av högre hyresintäkter.

Vid inflytt i påbyggnaden 2022 var hyran oförhandlad och låg på 2424 kr/kvm. 2025 förhandlades hyran med Hyresgästföreningen och fastställdes till 2509 kr/kvm.

Hyresnivån för nybyggnationen på gården är förhandlad med Hyresgästföreningen och låg på 2925 kr/kvm (år 2025).

Investeringens direktavkastning år 1 efter investering är 1,99%.

Risk

Riskanalyser har genomförts löpande under projektets gång. Vid investeringsbeslut 2011 identifierades följande risker: Budgetöverdrag, lägre hyresnivå, överklagad detaljplan samt högre direktavkastningskrav. Vid nya investeringsbeslut 2016 och 2019 kompletterades dessa med risk för förskjuten tidplan, samt försämrat samarbetsklimat gentemot grannar. Vid det reviderade investeringsbeslutet 2020 kompletterades analysen med risk för försämrad boendemiljö för hyresgäster i projektets anslutning. Samtliga risker utom lägre hyresnivå föll ut.

Vid reviderade genomförandebeslut 2020 och 2022, efter produktionsstart gjordes fördjupade riskanalyser varvid följande risker identifierades.

Tidplan förlängs - Anpassning av vissa arbetsmoment (tid och metod) för att minska störning för kvarvarande hyresgäster. Det översta våningsplanet evakueras etappvis. Covid-19 komplicerar evakueringen, då flera hyresgäster tillhör riskgrupper vilket kan medföra tidsförskjutningar.

Åtgärd/utfall: Arbeten med grundläggning och påbyggnad tog längre tid än planerat. Planerad tid för färdigställande var 2021-12-15. Men när Serneke i november 2021 hävde kontraktet var endast en tredjedel av den planerade påbyggnaden nästan färdigställd. Grundläggningen till den nya byggnaden var färdigställd och det första bjälklaget monterat. Merparten av arbetena kvarstod. Omtag och upphandling av en ny entreprenör försenade projektet ytterligare utan egentliga möjligheter för bolaget att påverka utfallet.

Reviderat bygglov - Reviderade bygglov krävs för t ex fasadändringar. Ett nära samarbete med bygglovsarkitekt gör att risken för förseningar p g a detta ses som låg.

Åtgärd/utfall: Trots flera nya bygglov har detta inte påverkat projektets sluttid. Reviderade bygglov har däremot inneburit ökade myndighetskrav som påverkat projektet ekonomiskt. T ex krav på införande av klimatdeklaration och införande av IMD, individuell mätning och debitering av varmvatten.

Projekteringen - Projektering är inte fullständig och vissa frågor kvarstår att utreda trots påbörjad produktion. Därmed finns ytterligare risk för

eventuella förseningar av tidplan och/eller kostnadsökningar som inte är medräknad i nuvarande kalkyl.

Åtgärd/utfall: Bygghandlingar från tidigare entreprenören var bristfälliga och höll inte måttet för nya förfrågningar och upphandling av underentreprenörer. Ett större omtag blev nödvändigt då Skanska handlades upp. Trots ansträngningar att hålla tidplanen dök nya frågor upp i sent i projekteringen. Sett till projektets initiala tidplan när produktionen startade har färdigställande försenats med flera år. Men sett till den tidplan som togs fram i samband med att Skanska handlades upp har endast mindre förseningar uppstått. Kostnaderna för projektet har dock ökat.

Boendemiljö - Byggnationerna medför stora störningar för kvarboende, bland annat i form av buller och skymd utsikt. Föreläggande från miljöförvaltningen innebär behov av förbättrad information från Svenska Bostäder till de boende, evakuering av vissa hyresgästgrupper, dagevakueringslokal och åtgärder för att sänka bullernivåerna. Risk finns att planerade åtgärder inte fullt ut minskar störningarna såsom hyresgäster och omgivning önskar, vilket kan innebära ytterligare kostnadsökningar, förseningar eller ökat missnöje.

Åtgärd/utfall: För att erbjuda en tystare miljö både dag och nattetid hyrdes lokaler i intilliggande Kristinehovs Malmgård. Svenska Bostäders organisation förstärktes och ett flertal kanaler för information tillkom för att möta hyresgästernas behov av information. Befintliga hyresgäster fick också under produktionstiden reducerad hyra.

Arbetsmiljö - Svenska Bostäders och entreprenörens personal upplever arbetsmiljön som mycket tuff och projektet som särskilt krävande. Uppmärksamheten och påverkan från kringboende ger en avsevärd påfrestande tillvaro på arbetsplatsen. Totalt har entreprenören hittills tvingats göra 18 polisanmälningar för att bland annat föremål kastas mot deras personal. Risken är därmed påtaglig att projektet över tid tappar personal eller att det krävs ett skyddsstopp, vilket kan innebära ytterligare förseningar eller kostnadsökningar.

Åtgärd/utfall: Projektgruppen förstärktes och kompletterades med personal från bolagets lokala förvaltning som enbart fokuserade på projektet. Det underlättade avsevärt för personal från projektledare och installationsledare m fl. När sedan Serneke hävde kontraktet och

upphandling av en ny entreprenör och omtag i projektet krävdes förlängdes produktionstiden och kostnaderna ökade.

Varumärkespåverkan - Projektet har sedan allra första början rönt stor uppmärksamhet i staden och bland boende fr.a. i kvarteret. Protester och överklaganden har varit omfattande. När Svenska Bostäder nu genomför produktionen till en högre prognostiserad kostnad kan det i kombination med störande arbeten ha negativ påverkan på varumärket.

Åtgärd/utfall: Bolaget har löpande medverkat på möten med den lokala hyresgästföreningen och varit transparenta med projektets utmaningar och framdrift. Efter hävning och upphandling av en ny entreprenör har kommunicerade tidplaner legat fast. Det har möjliggjort bättre framförhållning och kommunikation med befintliga hyresgäster. I takt med färdigställande och att förtroendet för den information som kommunicerats har klagomålen från hyresgästerna minskat avsevärt. Bolaget har också bjudit in befintliga hyresgäster till korvgrillning, fika på gården och möjlighet till studiebesök på arbetsplatsen. När projektet nu är färdigställt upplever Svenska Boende att de allra flesta är mycket nöjda med sitt boende, både befintliga hyresgäster och nyinflyttade.

Ett flertal studiebesök har genomförts på projektet efter färdigställande och förfrågningar kommer fortfarande med jämna mellanrum. De flesta besökare är överens om att projektet ur ett gestaltningsperspektiv är lyckat.

Underskriftens äkthet valideras här: https://underskriftpas.stockholm.se/validera

Signerad av
Stefan Sandberg

Signaturdatum
2026-10-06 12:54:00

Elektronisk underskrift
underskrift.stockholm.se

Signerad av
Anton Leigard

Signaturdatum
2026-10-06 14:47:18

Elektronisk underskrift
underskrift.stockholm.se