

**Handläggare**  
Anja Norman  
08-50839345

**Till**  
Styrelsen för AB Stockholmshem

## **Nyproduktion inom fastigheten Fotsacken 2. Slutredovisning**

### **Bolagets förslag till beslut**

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar

1. Att godkänna slutredovisning av projektet Fotsacken 2

### **Sammanfattning**

Bolaget har uppfört fyra Stockholmshus i kvartersformat med 7 trapphus. Våningshöjden är 4 plan i alla hus förutom i huset mot E4 som har 5 plan. Byggnaderna innehåller 91 lägenheter med en medelstorlek på 70 kvm.

Stockholmshems styrelse fattade genomförandebeslut 2021-06-03. Projektet hade sökt investeringsstöd men utfallet var osäkert vid tiden för genomförandebeslut. Genomförandebeslutet hade därför två olika alternativ: 91 lägenheter till en total investering om 243 mnkr (med investeringsstöd) eller 298 mnkr (utan investeringsstöd).

Under produktionen så beviljades statligt investeringsstöd om 55 mnkr. Projektets totala slutkostnad uppgår till 248 mnkr.

### **Ärendet**

AB Stockholmshems tomträtt Fotsacken 2 avstyckades från stadens fastighet Västberga 1:1 med syfte att tillskapa hyreslägenheter i form av Stockholmshus.

Projektet ingår i DP 2016-16140-54 som vann laga kraft 2019-07-01. Beslut om markanvisning fattades av exploateringsnämnden 2017-02-02. Exploateringsavtal tecknades 2019-03-25. Staden utförde under 2020 och 2021 ledningsomläggningar på den blivande tomträtten.

#### **AB Stockholmshem**

Bredholmstorget 16  
Box 2051  
12702 Skärholmen  
Växel 08-50839000  
epost@stockholmshem.se  
www.stockholmshem.se

Projektet upphandlades som en totalentreprenad i samverkan (Stockholmshus) 2017-06-26 då avtal för Fas 1 tecknades med NCC.

Genom projektet så utvecklas stadsstruktur och kommunikationsstråk längs Västertorpsvägen. Projektet bidrar med fler entréer och fler belysta utomhusytor mot omgivande gatu- och cykelstråk och bidrar därigenom med en ökad upplevelse av trygghet i området. Byggnaderna i sig förstärker även skyddet mot buller mot området från E4an.

Exploateringen utgörs av fyra huskroppar i kvartersformat med 7 trapphus. Våningshöjden är 4 plan i alla hus förutom i huset mot E4 som har 5 plan. Husen är byggda enligt Stockholmshusens koncept med gestaltungsprogram framtaget tillsammans med staden.

Innergården erbjuder en bullerskyddad uteplats samt plats för umgänge och lek. Två befintliga stora lövträd har bevarats mitt på gårdsytan. Sophantering sker via både nedsänkta markbehållare samt ett miljöhus på tomten. En rundgående gårdsgata erbjuder access till portar och parkeringsplatser reserverade för rörelsehindrade samt åtkomst för sophämningsfordon och räddningstjänst.

Under produktionen beslutades att projektera om innergården till en lekotop (naturbaserad lekplats). I samband med detta så sågs även dagvattenhanteringen över så att dagvatten nu kan sparas och användas för bevattning.

Bullerkraven klaras genom att hälften av boningsrummen i alla lägenheter är mot tyst sida.

Stor omsorg har lagts på lägenhetsutformning med ambitionen att genomgående skapa attraktiva lägenheter med bra planlösningar, ljusinsläpp och tillgång till balkong eller uteplats. Husen håller en genomgående hög standard för både kvalitet och hållbarhet.

Husen är yteffektiva med hög andel BOA / BTA (79%). Detta uppnås genom att alla bilparkeringar sker på fastighetsmark. UC ligger i sydvästra hörnet av tomten i en komplementbyggnad. Cykelparkering i andra uthus och utomhus. Förråd är finns inne i lägenheterna.

Projektets energisystem är framtaget i syfte att kunna uppnå kravet med god säkerhetsmarginal. Energisystemet är framtaget tillsammans med sakkunniga inom bolagets energienhet, och engagerade externa experter och leverantörer som bolaget tidigare har jobbat med, med mycket goda resultat. På sikt hoppas vi att erfarenheterna från detta projekt kan hjälpa bolaget och staden framåt i syfte att nå både dagens och framtidens krav på lägre energiförbrukning.

Energikonceptet för Fotsacken bygger på en kombination av energislagen fjärrvärme, bergvärme, vattenvärmepaneler och el-solcellspaneler. Beprövade system godkända av bolagets interna energienhet används ihop med styr och uppföljningssystem som bolagets sakkunniga delvis själva utvecklat och testat i flera år. Utöver detta satsar projektet på att tilläggsisolera olika former av rörledningar och installera särskilt snålspolande blandare i lägenheterna.

Projekt Fotsacken har sökt och fått ett kombinerat statligt investerings- och energibidrag. Efter tillträdet får hyran under en 15-årsperiod inte öka ner än hyrorna i genomsnitt på orten och energianvändningen ska understiga 46 kwh/Atemp/år. Det statliga bidraget gav i detta projekt AB Stockholmshem möjligheten att uppfylla stadens energihushållningsmål och ambitionen om att tillskapa bostäder med låga hyror.

### Total lägenhetsfördelning Fotsacken 2

Lägenhetstyp	2 rok	3 rok	3,5 rok	4 rok	4,5 rok	5 rok
Snittstorlek	49 kvm	78 kvm	83 kvm	87 kvm	96 kvm	99 kvm
Andel	32%	52%	4%	7%	1%	4%
Antal	29	47	4	6	1	4

Totalt 91 lägenheter med medelstorlek 70 kvm. Fotsacken 2 har inga lokaler.

### Parkeringsplatser/Cykelplatser

Projektet har ett p-tal på 0,47 vilket tillgodoses via 43 markparkeringar. De flesta parkeringarna är placerade mellan fastigheten och E4.

Totalt finns 204 cykelparkeringar inom Fotsacken 2. 18 invändiga platser, 46 utvändiga platser under tak och 140st utvändiga platser.

### Summering ytor (kvm)

Fotsacken 2	
Total BTA	8185
Ljus BTA	8146
BOA	6424
LOA	0

### **Organisation**

Projektet har genomförts med totalentreprenad i samverkan (Stockholmshus). Totalentreprenör har varit NCC Bygg. Entreprenaden godkändes 2024-07-09.

### **Projekttidsplan**

Tiderna har sedan genomförandebeslut skjutits något då projektet fick en långsam start. Projektet byggstartades officiellt enligt plan i december 2021 men det var inte full produktion förrän i mars 2022.

Inflyttning skedde Q1-Q3 2024.

### **Ekonomi**

Vid genomförandebeslutet 2021-06-03 i Stockholmshems styrelse, baserat på 91 lägenheter, beräknades investeringen till 243 Mkr (med investeringsstöd) och marknadsvärdet bedömdes till 247 Mkr inkl. moms med en normhyra på 1 550 kr/kvm.

Under projektets gång så har byggindex gått upp markant bland annat till följd av covid-19 pandemin samt kriget i Ukraina. Trots detta och det löpande ekonomiska upplägget inom Stockholmshuset så har projektets ekonomi varit relativt stabil.

Projekt Fotsacken har sökt och fått ett kombinerat statligt investerings- och energibidrag. Detta bidrag omfattar för projektet 55 Mkr. Normhyran uppgick vid tillträdet 1 550 kr/BOA/år. Efter tillträdet får hyran under en 15-årsperiod inte öka ner än hyrorna i genomsnitt på orten.

Marknadsvärdet vid färdigställande uppgick till 244 Mkr med en normhyra på 1 550 kr/kvm/år i 2024 års nivå. Den debiterade genomsnittshyran 2024 för lägenheterna var 1595 kr/kvm. Marknadens direktavkastningskrav för lägenheterna bedöms till 3,25 %, samt 5,50 % för parkeringsplatserna.

Sammantaget uppgår produktionskostnaden till 38 600 kr/kvm och marknadsvärdet når nivån 38 000 kr/kvm.

Projektets slutkostnad är 248 mnkr, inkl. moms.

## Risk

Risker som identifierades vid genomförandebeslutet 2021 var:

- Mer omfattande markarbeten än planerat (schakt, lättfyllnad, sanering)
- Förseningar i tidsplanen och därmed fördyringar p.g.a. samordningsrisker med Ellevio som har ett stråk med starkströmskablar som löper genom området
- Då totalentreprenadkontraktet enligt Stockholmsmusens ramavtal rekommenderas vara av rörlig ersättningsmodell där totalentreprenören inte lovar något fast pris eller takpris, så kan det finnas vissa risker att byggkostnaderna kan bli högre än förväntat

Utfall av ovanstående blev:

- Omfattningen av markarbetena stämde relativt bra från förfrågan till genomförande
- Samordningen med Ellevio och deras starkströmskablar gick bra så detta medförde ingen försening
- Byggindex steg markant under produktionen vilket ledde till att NCC:s byggkostnad gick upp med ca 10 %. Eftersom vi avsatt riskpengar för detta så kunde kostnadsökningen hanteras inom projektet

Övriga försvårande omständigheter under projektet gång:

- Ellevio kunde inte leverera permanent ström i tid vilket gjorde att vi fick driftsätta de första trapphusen med byggström
- Covid-19 och krig i Ukraina ledde till materialbrister och kostnadsökningar att hantera
- Omprojektering av innergård under produktion ledde till ett försenat färdigställande av utemiljön
- Projektets installationer är mer komplicerade än ett vanligt projekt för att uppnå de utökade energikraven. Det har därför tagit längre tid och krävt en större insats för att driftsätta anläggningen

Samtliga svårigheter har hanterats genom god kommunikation och ett gott samarbete mellan Stockholmshem och den externa projektgruppen som följt upp samtliga svårigheter som dykt upp under projektets gång. Alternativa och mer kostnadseffektiva lösningar och material har undersökts och implementerats.

**KMA - kvalitet, miljö & arbetsmiljö**

Projektet projekterades med ambitionsnivå Miljöbyggnad silver. Byggnaderna är ej certifierade. Under projektet har miljöarbetet följts upp med stöd av intern och extern miljöcontroller för att kunna uppnå projektets miljömål.

Den projekterade energianvändningen för lägenheterna är beräknad till 46 kWh/m<sup>2</sup>Atemp och år.

Alla inbyggda material är kontrollerade i Byggvarubedömningen enligt Stockholmsshems riktlinjer. Samtliga gul-och rödmarkerade produkter har godkänts av Stockholmshem innan de byggts in.

Utemiljön i Fotsacken projekterades om under produktion med stort fokus på klimatanpassning och biologisk mångfald. På innergården skapades Stockholmsshems första lekotop som ett pilotprojekt.

**Kundundersökning**

Fotsacken 2 var den mest klickade annonsen hos bostadsförmedlingen och alla lägenheter hyrdes ut direkt.

Projektet har ett samlat NKI på 77. Resultatet ligger inom gränsen för *Mycket nöjd* (75). Där bland annat Personal, Förväntningar och Informationsmaterial fått extra höga betyg.

**Ärendets beredning**

Ärendet har beretts på avdelningen för Bygg och Teknik tillsammans med Ekonomiavdelningen.

**Bolagets synpunkter och förslag**

Bolagets bedömning är att projektet är väl genomfört med god måluppfyllelse. Det ekonomiska resultatet blev marginellt sämre än förväntat. Projektet har hög kundnöjdhet, energieffektiva hus, klimatanpassad utemiljö och låg hyra. Projektet har även bidragit till stadens mål om 140 000 bostäder till 2025.

Åsa Leverén Wigfeldt  
VD  
AB Stockholmshem

Anja Norman  
Tf Chef Bygg & Teknik  
AB Stockholmshem

**Bilagor**

1. Värde- och avkastningsberäkning slutredovisning Fotsacken–  
SEKRETESS

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Åsa Leverén Wigfeldt, VD	2025-10-13
Anja Norman, Tf Chef Bygg & Teknik	2025-10-13