

Handläggare
Lisa Sundström
08-50839587

Till
Styrelsen för AB Stockholmshem

Ombyggnad och lokalanpassning inom fastigheten Vårlöken 14 i Midsommarkransen. Genomförandebeslut

Bolagets förslag till beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar att

- godkänna genomförandebeslut för ombyggnad och lokalanpassning inom fastigheten Vårlöken 14, hus A, till en total projektbudget om 39 mnkr inkl moms
- ge VD i uppdrag att teckna erforderliga avtal

Sammanfattning

Projektet omfattar ombyggnad och verksamhetsanpassning i del av fastigheten, hus A. Entré- och källarplan byggs om till nytt områdeskontor för Stockholmshem. Den totala projektbudgeten bedöms indexuppräknad till 2027 års kostnadsläge till 39 mnkr. Byggnaden är ursprungligen uppförd åren 1963-1965.

Fastighetsinformation

Fastigheten Vårlöken 14 är belägen i Midsommarkransen, i södra Stockholm. Fastigheten består av tre sammanhängande huskroppar, hus A, B och C, vilka är i olika nivåer. Delar av hus B och C har nyligen genomgått en stamreovering med nya badrum och kök. Byggnaderna är uppförda 1963–1965.

LOA i berörd del uppgår före ombyggnad till 758 m² och efter till 737 m². Kulturhistorisk klassificering är Grön.



AB Stockholmshem

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



Problembeskrivning

Hus A, med ingång från Svandammsvägen 24, har fyra våningar och en källarvåning som har stått tomma i snart två år i väntan på att omvandlas till lägenheter samt kontor.

Stockholmshem har i och med en organisationsförändring inom förvaltningen strukturerat om lokalkontoren så de passar verksamheten bättre. Med anledning av att kontorsfastigheten i Solberga ska rivas för att möjliggöra nyproduktion av bostäder kommer en väsentlig del av verksamheten att omlokaliseras till nya kontorslokaler i Vårlöken 14, hus A. Projektet avser ombyggnad och verksamhetsanpassning av entré- och källarplan där det tidigare fanns kontorsutrymmen, pentry, pausrum, reception, duschar, ett garage, en mindre idrottshall och förvaringsutrymmen som revs ut under 2024. Efter ombyggnad kommer lokalerna att fungera som nytt områdeskontor för Stockholmshems personal.

Den tekniska livslängden är nådd för avlopps-, tappvatten- och dagvattenstammarna vilka har återkommande läckage i denna del av fastigheten. Stambytet sker i ett annat projekt, Vårlöken lägenheter, där även ingår ombyggnad av tidigare lokaler i plan 1 - 3 till tolv nya lägenheter.

Ärendet

1. Projektbeskrivning

El:

- Nya elinstallationer: nya uttag, strömbrytare, belysning m.m.

Vatten:

- Varm- och kallvatten fram till pentry, duschar, WC och tvättstuga.

Värme:

- Nya radiatorer

Ventilation:

- Nya installationer gällande ventilation och kyla.

Ombyggnad av entré- och källarplan till kontor:

- Nya rum för kontorslandskap, tysta/fokusrum, mötesrum, pentry och gemensamma ytor, tvättstuga, omklädningsrum, badrum och WC.
- Ny hiss förlängs ned till källaren pga. tillgänglighetskrav och delas med projekt Vårlöken 14, lägenheter.
- Övriga tillgänglighetskrav inom ytorna.
- Riva garageport och montera ny glasad entréport som personalingång.
- Fast inredning.
- Ytskikt på väggar, golv och tak.

Entreprenadform är Totalentreprenad.

2. Projekt mål / effektmål

- Hålla beslutande tider och projektbudget och vara kostnadsmedvetna i alla val.
- Noll miljö- och arbetsmiljöolyckor.
- Förlänga fastighetens livslängd.
- Öka fastighetsvärdet genom att tillskapa nya attraktiva lägenheter i fastigheten.

3. Ekonomi

Investeringskostnaden är 39 mnkr inkl. moms i kostnadsläge april 2026. Total projektbudget inkl. moms, personalkostnader samt index till projektets slut bedöms till 39 mnkr, se ekonomisk redovisning i bilaga 1 (SEKRETESS). Kalkyl har tagits fram tillsammans med vår interna kalkylator. Investeringsrådet behandlade ärendet den 5 maj 2026.

4. Tider

Produktion planeras starta i Q4 2026 och pågå till Q3 2027.

5. Energi

Installation av FTX görs i projekt Vårlöken lägenheter.

6. Miljö och klimat

Inredning samt belysning kan komma att återbrukas från tidigare kontor, men ingår ej i projektet utan hanteras separat.

Klimatberäkning kommer att utföras under genomförandeskedet där entreprenören tillhandahåller underlag för klimatberäkning.

7. Kundundersökning (NKI)

Ej aktuellt i detta projekt.

8. Hyresgästgodkännandeprocessen

Ej aktuellt i detta projekt.

9. Evakueringar

Ej aktuellt i detta projekt.

10. Lokalhyresgäst

I fastigheten, hus B och C, finns flera kommersiella hyresgäster, Coop, Ringens Kemtvätt, Apoteket samt Hallmans pokalbutik.

Inom projektet kan dessa hyresgäster påverkas av kortare avstängningar av vatten, värme och el. Avbrott kommer att planeras med god framförhållning och kommunikation kommer ske via områdets kommersiella förvaltare.

11. Risker

Projektet kommer genomföras parallellt med projektet Vårlöken lägenheter och de största riskerna är:

- Bygglov för den nya utformningen kan dra ut på tiden och påverka produktionsstarten.
- Upphandling av entreprenör inom satt budget för både lägenheterna och det nya kontoret.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts på avdelningen för Bygg & Teknik

Bolagets synpunkter och förslag

Fastigheten är tomställd och entré- och källarvåning byggs om och verksamhetsanpassas till nytt kontor för egen personal till Stockholmshem.

Sammantaget föreslår bolaget att fastigheten byggs om i enlighet med detta genomförandebeslut.

Åsa Leverén Wigfeldt
VD

Anja Norman
Chef Bygg & Teknik

Bilagor

1. Värde- och avkastningsberäkning Vårlöken 14 nytt kontor, genomförandebeslut - SEKRETESS

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Åsa Leverén Wigfeldt, VD	2026-06-02
Anja Norman, Chef Bygg & Teknik	2026-06-02