

BILAGA3

2021-05-11

Kompletterande beskrivning av "Stora projekt"

Investeringsprojekt >50 mnkr

Tertial 1, 2021

## Innehållsförteckning

1. Beslutade genomförandeprojekt, över 300 mnkr, som godkänts av kommunfullmäktige.....	4
Ledinge 1 (Stockholmshus).....	4
Vallgossen, S:t Göran.....	4
Mangon (fd Persikan).....	5
Albano.....	5
Plankan.....	6
2. Beslutade genomförandeprojekt, under 300 mnkr, som godkänts av bolagsstyrelsen .....	7
Nybohovsbacken.....	7
Hundlokan/Skogsklockan.....	8
Snabba Hus Bergslagsvägen.....	8
Snabba Hus Räckstavägen.....	9
Sabbatsberg 18.....	9
Silvret 3.....	9
Kvarnseglet 3 & 4.....	10
Greken.....	10
Kärrtorp Centrum.....	11
Familjen.....	11
4. Planeringsprojekt (utrednings-eller inriktningsbeslut) över 300 mnkr, som godkänts av eller ska godkännas av.....	12
kommunfullmäktige.....	12
Vårbergsvägen (Stockholmshus).....	12
Örskär vid Kärrtorps IP (Stockholmshus).....	12

Dalen 21.....	12
Primus.....	13
Östberga Norra.....	13
Valla Södra.....	13
Björnmossevägen (Stockholmshus).....	14
Hagastaden.....	14
Kotka/ Saima.....	14
5. Beslutade (Ombyggnad) genomförandeprojekt, under 300 mnkr, som godkänts av bolagsstyrelsen.....	15
Plankan-Fastighetsförbättrande åtgärder.....	15
Husby C.....	15
Lillkvarnen 1&2.....	16
Oslo 6.....	17
Pyramiden 18.....	17
Påbyggnader Husby.....	18
Rinkeby Allé.....	18
Sandhammaren 1.....	19
Skänninge 5.....	20
Storholmen 3.....	20
Ståthållaren 4.....	21
Trondheim 1.....	22
Trondheim 2.....	22
Skänninge 4.....	23
Nystad 1 (hus) och Nystad 11 (gård).....	23
Oslo 5.....	24



## 1. Beslutade genomförandeprojekt, över 300 mnkr, som godkänts av kommunfullmäktige

### Ledinge 1 (Stockholmshus)

Genomförandebeslut antogs i Kommunfullmäktige 2017-01. Avtal med entreprenör NCC maj 2018. Produktion avslutad. Inflyttning har skett etappvis fom juli 2020. Sista inflyttning 1:a maj 2021. Beslut om statligt investeringsstöd har erhållits på drygt 57 mnkr.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	Q4-2019	Q2-2021	
Budget (ink moms)	345	276	Upphandlat till 305 mnkr. 57 mnkr i bidrag.
Antal lägenheter	172	172	

Risk: Ingen risk identifierad.

Slutredovisning i Kommunfullmäktige planeras till Q1 2022.

### Vallgossen, S:t Görän

Projektet avser fd Sankt Görans Gymnasium som byggts om till studentbostäder. Genomförandebeslut antogs i Kommunfullmäktige 2014-11. Mars 2015 handlades Serneke Bygg Öst AB (fd Värmdö Byggentreprenader) upp som totalentreprenör. Beslut om utökad investeringsbudget i Bolagsstyrelse 2017-02. Utökad budget från 440 mnkr till 530 mnkr föranleddes bl.a. av förändring i omfattning av kommersiella lokalytor samt kostnader för lokalanpassning intill fullt färdiga funktioner. Inflyttning klar. Det föreligger inget nedskrivningsbehov.

För närvarande pågår en förhandling om slutreglering i projektet inför avslut.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	Q2-2017	Q3-2018	
Budget (ink moms)	440/ 530	553	Extra kostnader för ändrings- och tilläggsbeställningar samt hyresgästanpassningar i kommersiella lokaler samt garage. Osäker prognos i väntan på resultatet av förhandling med entreprenör.
Antal lägenheter	236	245 (inkl. elevboende)	

Risk: slutförhandling med entreprenör har dragit ut på tiden och det finns osäkerhet kring utfall. Förhandling pågår.

Slutredovisning i Kommunfullmäktige planeras till Q2 2022.

### Mangon (fd Persikan)

Genomförandebeslut antogs i Kommunfullmäktige 2020-05. Projektet avser nyproduktion av 169 lägenheter jämte förskola med 6 avdelningar och två kommersiella lokaler samt ett skyddsrum. Projektet omfattar även 75 garageplatser. Upphandling av markentreprenad genomförd tillsammans med Stockholmshem som innehar grannkvarteret. Entreprenör är Frijo. Byggstart för markarbeten startades hösten 2020. Upphandling av nästa entreprenad pågår och beräknas vara klar juni 2021.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
--	--------------------	---------	-----------

Färdigställande, sista inflyttning	Q1-2023	Q1-2024	
Budget (ink moms)	682	682	
Antal lägenheter	169	169	

Risk: markarbeten pågår och eventuella okända förutsättningar i marken utgör en risk. Pågående upphandling kan överprövas vilket också utgör en risk. Konsekvensen kan bli tidsförskjutning och kostnadspåverkan.

Slutredovisning i Kommunfullmäktige planeras till Q2 2025.

### Albano

Nybyggnad av 8 stycken flerbostadshus omfattande 1022 student- och forskarbostäder samt 17 stycken kommersiella lokaler inom Campus Albano. Genomförandebeslut antogs i Kommunfullmäktige 2015-09.

Beslut om utökad investeringsvolym, med en total investering om 2 130 mnkr, togs av Svenska Bostäders styrelse den 2018-02 och i koncernstyrelsen den 2018-03. Inget ärende i Kommunfullmäktige då avvikelse på resultat låg inom stadens regelverk. Projektet utförs i CM-upplägg med delade entreprenader genom EBAB. Produktion pågår och inflyttning planeras i etapper med start Q4-2021. Kostnader har ökat framförallt pga tidsförskjutning, marknadsläge med rådande högkonjunktur, ökade projekteringskostnader, komplicerade markförhållanden samt ökade taxor för anslutningsavgifter. Reviderat genomförandebeslut antogs i bolagsstyrelse 2020-09 med en total investeringskostnad på 2 395 mnkr. Beslut i koncernstyrelsen 2020-10 samt i kommunfullmäktige 2020-11. Det föreligger idag inget nedskrivningsbehov.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	Q2-2023	Q3-2023	
Budget (ink moms)	2395	2395	

Antal lägenheter	1021	1022	
------------------	------	------	--

#### Risk:

- Stora och resurskrävande entreprenader som spänner över lång tid.
- Antal lägenheter hyresgäst/lokalanpassningar
- Pandemin Covid-19, eventuella tidsförseningar och ekonomiska konsekvenser.
- Kattrumpstullen 13, Bygglov och startbesked är sedan tidigare erhållet och Trafikverkets beslut att avslå tillståndsansökan enligt § 43 väglagen är överklagat till Länsstyrelsen Stockholm. Länsstyrelsen har bifallit överklagandet och upphävt Trafikverkets beslut. Trafikverket har överklagat länsstyrelsens beslut till regeringen infrastrukturdepartementet. Bedömd handläggningstid ca 6 månader. Kostnaden att bygga och intäkterna för Kattrumpstullen 13 ingår i totalprognosen. Vid uteblivet tillstånd visar en överslagsberäkning på minskad investering med 109 mnkr och ett minskat övervärde med 48 mnkr.
- Långa uttorkningstider på betongstommen i KRT 15
- Gemensamma arbeten och finplanering inom Campus Albano som utförs av Akademiska hus enligt samarbetsavtal.

#### Riskhantering och riskminimering:

- Täta avstämningar av ekonomi och uppföljning mot budget.
- God samordning mellan entreprenörer.
- Följa Svenska Bostäders riktlinjer och förhållningssätt kring Covid-19 i entreprenader
- Detaljkalkylera Kattrumpstullen 13 när detta kvarter är färdigprojekterad.
- Ändrat betongkvalitet i KRT 17, 16 och 12 för att få bättre uttorkningstider

Slutredovisning i Kommunfullmäktige planeras till Q4 2024.

#### Plankan

Genomförandebeslut antogs i Kommunfullmäktige 2017-01. Projektet avser påbyggnad av befintligt kvarter med totalt 158 lägenheter varav 50 studentlägenheter med en investering på totalt 520 mnkr. I samband med nyproduktionen planeras även



för totalrenovering av gården med nytt tätskikt, fyra befintliga hissar renoveras, taket får nytt tätskikt, delar av befintliga installationer byts ut, fyra entréer handikappanpassas, garaget får en upprustning, befintlig miljöstuga moderniseras och byggs ut och gamla oljecisterner som tagits ur drift saneras och rivs. Total investering för fastighetsförbättrande delen beräknades till 95 mnkr. I mars 2019 togs beslut i bolagsstyrelsen att SB kunde kontraktera Serneke till en total investeringsutgift inklusive moms om 597 mnkr plus ca 95 mnkr för fastighetsförbättrande åtgärder. För mer information om fastighetsförbättrande delen hänvisas till punkt 6. "Beslutade Ombyggnadsprojekt under 300 mnkr".

Kontrakt med Serneke 2019-04. Projektet produceras i totalentreprenad. Produktion pågår.

Stora förseningar pga överklagande i alla instanser har försenat projektet.

Projektkostnader har ökats bl.a. pga ökade kostnader för grundläggning av nya huset, behov av förstärkning på bjälklag och stomme, oväntade miljösaneringar, och framskjuten tidplan. Vidare har vi kunnat tillskapa 4 nya lägenheter.

Reviderat genomförandebeslut antogs i bolagsstyrelsen 2020-12 och uppgår till 773 mnkr inkl. moms för nyproduktionsdelen, plus 143 mnkr inkl. moms för de fastighetsförbättrande åtgärderna. Det föreligger idag inget nedskrivningsbehov.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	Q4-2018	Q4-2023	Stora förseningar pga överklagande
Budget (inkl moms)	773	773	
Antal lägenheter	158	162	

Risk:

- Komplicerad grundläggning, upphandlad delvis på reglerbara mängder med risk för kostnadsökning.
- Förlängd tidplan pga kvarboende och hänsyn till rådande situation med Covid-19.

- Ej färdig projektering för hela projektet samtidigt som produktion har startats. Alla frågor är inte utredda ännu.
- Risk för behov av ytterligare evakuering pga bullerproblematik samt säkerhetsaspekt.

#### Riskhantering:

- Utredning av påbyggnadens kommande etapper för att hålla tidplan och minska kostnader
- Täta ekonomiska avstämningar tillsammans med entreprenören
- Hantering av effekten utav bullerproblematik för hyresgäster via möjlighet att nyttja lokaler i närliggande kulturfastighet.

Slutredovisning i Kommunfullmäktige planeras till Q1 2025

## 2. Beslutade genomförandeprojekt, under 300 mnkr, som godkänts av bolagsstyrelsen

### Nybohovsbacken

Genomförandebeslut om 265 mnkr togs i bolagsstyrelsen 2014-02. Projektet består av sju punkthus med 91 lägenheter samt 3 lokaler som byggs i tre etapper. Projektet utförs i CM-upplägg med delade entreprenader via Besqab. Inflyttning i 2 etapper är klar och sista etappen beräknas vara klar jan-2021. Beslut om utökad investering under pågående produktion har tagits bl.a. med anledning av komplicerad grundläggning samt försening av exploateringskontorets arbeten i gatan vilket hindrat produktionen och lett till förseningar med ökade anbudspriser pga högkonjunktur samt ökade kostnader för platsorganisation. Reviderat genomförandebeslut i bolagsstyrelsen 2017-09 på 399 mnkr. All inflyttning i lägenheterna klart. Lokaler kvarstår.

Projektet har en total prognos på 402 mnkr bl.a. pga ökade markkostnader samt indexreglering. Det gjordes en nedskrivning på 17 mnkr i bokslutet för 2020.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
--	--------------------	---------	-----------

Färdigställande, sista inflyttning	Q4-2018	Q1-2021	
Budget (ink moms)	399	402	
Antal lägenheter	91	91	

Risk: Det föreligger inga kvarstående risker.

Slutredovisning i bolagsstyrelsen planeras till Q4 2021.

### Hundlokan/Skogsklockan

Genomförandebeslut antogs i bolagsstyrelsen 2015-06. Svenska Bostäder fick ta över detta projekt från Familjebostäder. Projektet handlades upp i dec 2015. Entreprenör Serneke. Inflyttning har skett under 2018. En del kompletterande arbete avseende bl.a. ventilation och garage pågår. Projektet beräknas vara klart under hösten 2021. Det föreligger inget nedskrivningsbehov.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	Q3-2018	Q3-2018	
Budget (ink moms)	255	266	Projektet handlades upp till tot 274 mnkr.
Antal lägenheter	108	108	

Risk: Det föreligger inga kvarstående risker.

Projektet färdigställdes under 2018 men har hållits öppet pga återstående arbete från entreprenörens sida. Ingen slutredovisning aktuell.

### Snabba Hus Bergslagsvägen

Genomförandebeslut antogs i bolagsstyrelsen 2016-06. Överklagande till flera instanser, reviderat bygglov samt behov av ledningsomläggningar har försenat

projektet och lett till ökade kostnader. Antal lägenheter har utökats med 7 På grund av förändringar i dispositionen av byggnaden.

Reviderat genomförandebeslut antogs i bolagsstyrelsen 2020-12 och omfattar slutkostnadsprognos på 184 mnkr, inkl. moms. Avtal med entreprenör MFH Bygg okt 2017. Inflyttning är klar och arbetet med ledningsomläggning bedöms vara klart till maj-månad. Det gjordes en nedskrivning på 5 mnkr i bokslutet 2020.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	Q2-2018	Q1-2021	
Budget (ink moms)	184	184	
Antal lägenheter	127	134	

Risk: Problem med samordning av ledningsomläggningar med Ellevio och med färdigställande av markarbeten.

Slutredovisning i bolagsstyrelsen planeras till Q1 2022.

### Snabba Hus Räckstavägen

Genomförandebeslut antogs i bolagsstyrelsen 2016-06. Avtal med entreprenör MFH Bygg okt 2017. Inflyttning klar dec 2019. Antal lägenheter har justerats ner på grund av förändringar i dispositionen av byggnaden. Projektet har drabbats av ökade kostnader kring framförallt ledningsomläggningar och anslutningsavgifter.

Slutreglering med entreprenör samt avstämning med Ellevio är klar. Projektet kommer att avslutas. Det föreligger inget nedskrivningsbehov.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	Q2-2018	Q4-2019	

Budget (ink moms)	277	301	Upphandlat till totalt 284 mnkr. Avdrag för 3 moduler.
Antal lägenheter	250	247	

Risk: Det föreligger inga kvarstående risker.

Slutredovisning i bolagsstyrelsen planeras till Q4 2021.

### Sabbatsberg 18

Genomförandebeslut antogs i bolagsstyrelsen 2016-12. Avtal med entreprenör Serneke juni 2017.

Inflyttad juni 2019. En del garantiarbeten återstår. Frågan kring elanslutning har varit aktuell sedan 2017 där Ellevio och Locum har haft diskussion kring kabelförläggning i mark. Parterna har kommit överens om ett upplägg före sommaren i år och genomförandeval med Ellevio är tecknat. Inväntar inplanerade garantiarbeten inför avslut av projektet. Det föreligger inget nedskrivningsbehov.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	Q1-2019	Q2-2019	Inflyttad
Budget (ink moms)	125	137	Handlades upp till 136,3 mnkr
Antal lägenheter	42	42	

Risk: Det finns en osäkerhet kring kostnader för kabeldragning och därmed en risk för att totalkostnaden hamnar över känslighetsanalysens marginal.

Slutredovisning i bolagsstyrelsen planeras till Q4 2021.

### Silvret 3

Genomförandebeslut antogs i bolagsstyrelsen 2017-06. Avtal med entreprenör Erlandsson bygg maj 2018. Inflyttning har skett i etapper under 2020. Entreprenör hamnade i ekonomiskt obestånd och är under rekonstruktion, detta har haft en relativt liten påverkan i projektet som var i slutskedet. Slutreglering av ekonomin pågår. Det föreligger i dagsläget inget nedskrivningsbehov.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	Q1-2020	Q4-2020	
Budget (ink moms)	284	293	Handlades upp till 300 mnkr.
Antal lägenheter	113	113	

Risk: Diskussioner kring säkerhet under garantitiden och eventuella garantianmärkningar pågår.

Slutredovisning i bolagsstyrelsen planeras till Q4 2021.

### Kvarnseglet 3 & 4

Genomförandebeslut antogs i bolagsstyrelsen 2017-06. Avtal med entreprenör Erlandsson bygg juli 2017. Samtliga lägenheter är inflyttade. Projektet beviljades statligt investeringsstöd juni 2018 på drygt 36 Mnkr vilket har betalats ut efter inflyttning. En del markarbete återstår.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	Q3-2019	Q1-2020	
Budget (ink moms)	294	250	Upphandlat till 295 mnkr exkl.

			investeringsbidrag på 36 mnkr.
Antal lägenheter	106	105	

Risk: Det föreligger i nuläget inga risker.

Slutredovisning i bolagsstyrelsen planeras till Q4 2021.

### Greken

Genomförandebeslut antogs i bolagsstyrelsen 2018-03. Projektet omfattar 95 lägenheter samt 2 garage med totalt 38 p-platser. Dessutom ingår en upprustning av befintlig gemensam gård i projektet. Avtal med entreprenör JSB Construction april 2019. Produktion pågår. Inflyttning planerad till jan 2022.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	Q2-2021	Q1-2022	
Budget (ink moms)	272	226	Upphandlat till totalt 246 mnkr.
Antal lägenheter	95	95	

Risk: Det föreligger i nuläget inga risker.

Slutredovisning i bolagsstyrelsen planeras till Q1 2023.

### Kärrtorp Centrum

Genomförandebeslut antogs i bolagsstyrelsen 2017-02 avseende nyproduktion av 69 bostäder inom fastigheterna Söderarm 1 och Grönskär 2. Beslut om utökad investeringsbudget i

Bolagsstyrelse 2019-02 med anledning av utökning av boarean och antalet lägenheter samt tidsförskjutning. Avtal med entreprenör Exlmg B&P d.o.o från Serbien feb 2020 (Svenska dotterbolaget heter Northing AB). Inflyttning planerad till hösten 2022.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	Q4-2021	Q3-2022	Utökad investering
Budget (ink moms)	215	215	Upphandlat till 217 mnkr
Antal lägenheter	72	72	

#### Risk:

- byggnation nära T-banan utgör en risk. Vi följer gällande arbetsplan och rutiner som SL har upprättat.
- Utländsk entreprenör medför en del risker genom att det är deras 1:a projekt i Sverige. Genom löpande besiktningar och kontinuerliga uppföljningar på plats arbetar vi för att minska risken.

Slutredovisning i bolagsstyrelsen planeras till Q4 2023.

#### Familjen

Genomförandebeslut antogs i bolagsstyrelsen 2020-06. Projektet avser nyproduktion av 87 studentlägenheter samt en förskola inom kv Familjen 2 i Östberga.

Detaljplanen vann laga kraft i mars 2020 och exploateringsavtalet är klart.

Genomförandebeslut antogs i bolagsstyrelsen 2020-12 och omfattar investering på 130 mnkr inkl. moms. Detta under förutsättning att investeringsstöd beviljas.

Investeringsnivån utan investeringsstöd bedöms till 146 mnkr inkl. moms. Arbetet med upphandling har tagit längre tid än beräknad. Byggstart beräknas till Q2 2022.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	Q1-2023	Q2-2024	



Budget (ink moms)	130	130	Inkl. förväntat investeringsstöd
Antal lägenheter	87	87	

Risk: förändring i konjunkturläget kan försvåra vår möjlighet att uppnå kalkylerad budget.

Slutredovisning i bolagsstyrelsen planeras till Q2 2025.

#### 4. Planeringsprojekt (utrednings-eller inriktningsbeslut) över 300 mnkr, som godkänts av eller ska godkännas av kommunfullmäktige

##### Vårbergsvägen (Stockholmshus)

Svenska Bostäder ansökte i september 2016 om en förnyad markanvisning för den mark som delvis ligger vid Vårbergsvägen på fastigheten Skärholmen 2:1 och delvis på våra egna fastigheter

Brännholmen 1, Eldholmen 1 och Ekholmen 1. I markanvisningsavtalet bedöms området kunna bereda plats för c:a 210 lägenheter. NCC är samverkansentreprenör.

Antagande beräknas till Q2-2021 och bedömd produktionsstart Q4-2023.

Inriktningsbeslut:	2018-04
Beräknad investering:	523 mnkr
Antal lägenheter:	223 lgh

##### Örskär vid Kärrtorps IP (Stockholmshus)

Svenska Bostäder erhöll i nov 2015 en markanvisning för den mark som avgränsas av Kärrtorpsvägen i norr, Sockenvägen i söder, befintlig bebyggelse på Vikstensvägen i Väster och Kärrtorps idrottsplats och Nackreservatet i öster. Bolaget avser att bygga ca 400 hyreslägenheter med en prognosticerad budget på ca 900 Mnkr. Området bedömdes kunna bereda plats för c:a 600 nya lägenheter varav 200 som bostadsrätter.

Inriktningsbeslut:	2017-06
Beräknad investering:	905 mnkr
Antal lägenheter:	400 lgh

## Dalen 21

Bolaget erhöll markanvisning i februari 2013 för fastigheten Dalen 21. Fastigheten är bebyggd med ett parkeringshus. Enligt befintligt inriktningsbeslut omfattar projektet ett nytt garage i två plan med 104 lägenheter i kvartersform ovanpå garaget.

Detaljplan antagen nov 2019 och överklagad till Mark och Miljödomstolen. Positivt besked från MMD i augusti. Detaljplanen vann laga kraft i september 2020.

Under senaste tiden har det skett en omarbetning av projektet vad gäller antal

lägenheter, vilket resulterar i ett förslag på fler mindre lägenheter i samma volym.

Förslaget innebär utökning av antal lägenheter till 140 med en beräknad investering på 421 mnkr. Ett nytt inriktningsärende omarbetas och kommer att presenteras för styrelsen.

Inriktningsbeslut:	2018-02
Beräknad investering:	319 / 421 mnkr
Antal lägenheter:	104/ 140

## Primus

Belägen på Lilla Essingen. Projektet ingår i stadens planer för området där ca 600 lägenheter lgh varav ca 210 lgh på stadens mark och ca 390 lgh på privatmark. 108 lgh på stadens mark planeras som hyresrätter. Markanvisning erhöles i december 2008.

Detaljplan vann laga kraft juni 2018. Huset projekteras för att klara Miljöbyggnad Silver och en energiförbrukning under 60 kWh/kvm. Tidplan har skjutits från stadens och Oscar Properties sida. Tidplan för Svenska Bostäders tillträde till mark är ytterst osäkert då inget arbete pågår för närvarande.

Inriktningsbeslut:	2018-03
Beräknad investering:	375 mnkr

Antal lägenheter:	108
-------------------	-----

### Östberga Norra

Beslut avser nyproduktion av ca 220 lägenheter inom ramen för Stockholmshus delvis på egen tomträtt Familjen 1, delvis på fastigheten Årsta 1:1 till en total investeringsutgift om 531

Mnkr. Det har dock visat sig att förutsättningarna för Stockholmshus-upplägg inte uppfylls och därmed har bolaget ändrat inriktning och planerar för nybyggnation av ca 150 hyreslägenheter till en prognosticerad budget på ca 360 Mnkr. Arbetet med att ta fram underlag för reviderat inriktningsbeslut har startas.

Detaljplanarbete pågår och samråd planeras till sep 2021.

Inriktningsbeslut:	2018-03
Beräknad investering:	531/ 360 mnkr
Antal lägenheter:	220/ 150

### Valla Södra

Svenska Bostäder fick i oktober 2011 en markanvisning för nya bostäder i den första etappen av Årstafältets utbyggnad för att tillskapa c:a 170 lägenheter. 2017-05-24 vann planen laga kraft. Med nuvarande planering rymmer kvarteret totalt 169 lägenheter, 46 vanliga lägenheter och 123 studentlägenheter samt garage inkluderat 37 platser. Inväntar besked om tillträde till mark.

Inriktningsbeslut:	2018-06
Beräknad investering:	341 mnkr
Antal lägenheter:	169

### Björnmossevägen (Stockholmshus)

Bolaget erhöll markanvisning för 224 lägenheter i december 2017 i Kälvesta. Projektet omfattar även c:a 121 p-platser och 14 gästparkeringar- och parkeringar för rörelsehindrade. Det skapas också 471 cykelplatser. Osäkerhet finns kring antal lägenheter och fördelning mellan hyresrätter och bostadsrätter i området och arbete med denna fråga pågår för närvarande. Beslut i Stadsbyggnadsnämnd 2020-03 att gå vidare med projektet.

Inriktningsbeslut:	2019-03
Beräknad investering:	565 mnkr
Antal lägenheter:	224

### Hagastaden

Svenska Bostäder fick i mars 2018 en markanvisning i östra Hagastaden för cirka 300 studentbostäder och lokaler i bottenvåning. Kvarteret delas med Micasa, som bygger vård- och omsorgsboende. Detaljplanesamråd ägde rum mar-maj 2020 och granskning planeras till sep 2021. Inför granskning revideras förslaget utifrån inkomna synpunkter och vidarebearbetas enligt gängse ordning. Bedömningen är att projektet i stort bibehåller sitt upplägg och sina kvaliteter. Produktionsstart beräknas till 2024.

Inriktningsbeslut:	2020-03
Beräknad investering:	536 mnkr
Antal lägenheter:	338

### Kotka/ Saima

I november 2017 fick Svenska Bostäder en markanvisning för 400 bostäder inom fastigheterna Saima 1 och Kotka 1 i Akalla. Bolaget har idag tomträtt för befintliga parkeringsdäck på fastigheterna. Detaljplanearbetet kom igång i okt 2019 och

detaljplanesamråd genomfördes sep-nov 2020. Projektet omfattade i samrådet ca 380 lägenheter fördelade på två kvarter med lokaler i utvalda bottenvåningar samt 2 förskolor. Inriktningsbeslut i kommunfullmäktige sep-2020.

Efter medskick från kommunfullmäktige vid inriktningsbeslutet har stadsbyggnadskontoret muntligen meddelat att en av bolagets förskolor utgår. Detta bedömer Svenska Bostäder är positivt för projektet. Efter samrådet initierade bolaget ett omtag, bland annat för att ha bättre förutsättningar att nå energimålen.

Synpunkter från stadsbyggnadskontoret påverkar antalet bostäder negativt. För att få genomförbarhet i projektet är det viktigt att volymerna/ytorna från samrådet kvarstår, vilket bolaget jobbar för.

Inriktningsbeslut:	2020-09
Beräknad investering:	1 141 mnkr
Antal lägenheter:	379

## 5. Beslutade (Ombyggnad) genomförandeprojekt, under 300 mnkr, som godkänts av bolagsstyrelsen

### Plankan-Fastighetsförbättrande åtgärder

Genomförandebeslut antogs i Kommunfullmäktige 2017-01 som del av investeringsärende avseende nyproduktion. Total budget bedömdes till 95 mnkr och beslutet avsåg totalrenovering av gård med nytt tätskikt, renovering av fyra befintliga hissar, nytt tätskikt på tak, utbyte av delar av befintliga installationer, handikappanpassning av fyra entréer, upprustning av garaget, modernisering och utbyggnad av befintlig miljöstuga moderniseras samt sanering och rivning av gamla oljecisterner som tagits ur drift..

Projektet har drabbats av stora förseningar på grund av överklagande i alla instanser. Bolagsstyrelsen beslutade 2020-12 att godkänna ett nytt genomförandebeslut med en investering på 143 mnkr inkl. moms för fastighetsförbättrande åtgärder. Anledningen till detta beror på många saker, främst: asbestsanering, rivning ytskikt innergård, ej

reglerbara mängder i förfrågningsunderlag, trapphus tillkommit, uppbyggnad bjälklag innergård, mindre grävmaskiner på gård pga dåligt bjälklag, förstärkningar stomme i befintligt hus, bjälklagsbrunnar på gård, rökgasevakivering i dåligt skick, ej fungerande dagvattensystem, provtryckning av kanaler samt åtgärder, dolda sarger och betongbalkar på innergård m.m.

Kontrakt med Serneke 2019-04. Projektet produceras i totalentreprenad. Produktion pågår.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning			Kvarboende hyresgäster
Budget (ink moms)	143	143	
Antal lägenheter	341	341	

Risk: Föreligger risk för förskjutning av tidplanen vilket kan medföra ökade kostnader. Påträffande av inbyggda miljöfarliga ämnen t.ex. asbest medför saneringskostnader.

Slutredovisning i Kommunfullmäktige planeras till Q1 2025

## Husby C

Bolagsstyrelsen beslutade 2014-12 om en investering på 254 mnkr avseende ombyggnad av fastigheterna Lillehammer 3, Ålesund 1 och 2 i Husby. Projektet omfattar ombyggnad av ca 7 700 kvm lokalyta, ca 900 kvm tillbyggnad av matvarubutik samt inglasning av galleria/tunnelbaneentré. Totalt innehåller kvarteren ett trettiotal lokaler i storlekar från 14 kvm till 970 kvm. Ombyggnaderna genomförs med verksamhet i drift, dvs. utan att störa lokalverksamheterna, därmed ingen evakuering eller återflytt planerad.

Upphandlad entreprenad med M3 Bygg AB startade år 2015.

Avvikelse mot investeringsbeslut beror på att åtgärder gjorts som inte var aktuella i samband med beslutet, bl.a. folkets Husby, Kontaktcenter, lokaler Trondheimsgatan 3 samt Kulturskolans lokaler anpassade till Stadsteatern.

Omprojektering för de kvarvarande delarna i projektet har påbörjats vilket ökar möjligheterna till att inom kort kunna sänka totalprognosen så att den närmar sig beslutad investering.

Det föreligger inget nedskrivningsbehov.

	Genomförandebe- lut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	2018	2023	Kvarboende hyresgäster
Budget (ink moms)	254	265	
Antal lägenheter	0	0	

Risk: Det föreligger i nuläget inga risker.

Slutredovisning i bolagsstyrelsen planeras till Q4 2024.

### Lillkvarnen 1&2

Bolagsstyrelsen beslutade 2015-10 om en investering på 133 mnkr avseende upprustning och renovering av Kv Lillkvarnen 1 och 2, Rinkeby bestående av 130 lägenheter. Produktionsbudgeten med anbud som underlag fastslogs till 144 mnkr vilket ansågs ligga inom investeringsärendets känslighetsanalys.

2017-12 godkände styrelsen en utökad investering på 160 mnkr. Start för återflytt 2018.

Upphandlad entreprenad med Q-Gruppen Bygg AB startade september 2016.

Tvist pågår sedan entreprenören gått i konkurs. Konkursförvaltaren har ställt krav på SB, men SB har ställt motkrav på ett högre belopp. I nuläget osäkert på var diskussionen kommer att landa.

Det föreligger inget nedskrivningsbehov.

	Genomförandebe- lut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	2018	2019	
Budget (ink moms)	160	150	
Antal lägenheter	130	132	

Risk: Det föreligger inga kvarstående risker utöver tvisten mellan SB och konkursförvaltaren enligt ovan.

Slutredovisning i bolagsstyrelsen planeras till Q3 2021.

## Oslo 6

Bolagsstyrelsen beslutade 2018-12 om en investering på 214 mnkr avseende ombyggnad av fastigheten Oslo 6 i Husby. Upprustning av 112 lägenheter samt återuppbyggnad av 7 lägenheter som förstördes i brand 2017 (Oslogatan 22). Syftet med upprustningen är bland annat att minska driftkostnaderna, sänka underhållskostnaderna, höja komforten och säkerheten för de boende. Projektet skapar ett attraktivt boende för hyresgäster att trivas i ytterligare flera år framöver. Upphandlad entreprenad med M3 Bygg AB startade år 2019. Start för återflytt okt 2020.

Prognosavvikelsen mot styrelsebeslutet beror på bättre inköp av material och underentreprenör.

Det föreligger inget nedskrivningsbehov.

	Genomförandebe- lut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	2020	Q2 2021	
Budget (ink moms)	214	196	



Antal lägenheter	119	119	
------------------	-----	-----	--

Risk: Det föreligger i nuläget inga risker.

Slutredovisning i bolagsstyrelsen planeras till Q4 2021.

## Pyramiden 18

Bolagsstyrelsen beslutade 2019-10 om en investering på 180 mnkr avseende grundförstärkning samt upprustning av Pyramiden 18. Fastigheten består av ett gårdshus och ett gatuhus.

Varje huskropp (2 st) inom fastigheten är uppdelad i två delar, den ena innefattar grundförstärkning av huset, den andra innefattar upprustning. Upprustning av fastigheten ingår som en delentreprenad i det samverkansprojekt som bedrivs tillsammans med Skanska som upphandlad entreprenör med start 2019.

Principbeslut om att rusta hela kvarteret har tidigare fattats av styrelsen.

Fastigheterna inom kvarteret Pyramiden genomgick en större renovering under 1970-talet. Fastigheterna har pågående problem med sättningar vilket påskyndar behovet av en genomgripande upprustning. Delentreprenader som redan genomförts visar bl.a. på brister i badrummens tätskikt och stomme, samt lägenheternas ljudisolering, brandsäkerhet/täthet mellan våningsplanen, bristande ventilation samt dålig energihushållning.

Beräknad start för återflytt maj/juni 2022.

Det föreligger inget nedskrivningsbehov.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning		2025	Beräknad återflytt framgår ej i styrelseärendet.
Budget (ink moms)	180	180	
Antal lägenheter	32	32	

Risk: Sista delentreprenaden, dvs. upprustning av Pyramiden 18 gathus kommer ej att utföras i denna samverkan med Skanska. Den delen kommer att ingå i en ny

upphandling av resterande fastigheter inom kvarteret. Risken är att det blir för dyrt om vi får för höga anbud i den nya förfrågan.

Slutredovisning i bolagsstyrelsen planeras till Q2 2025.

### Påbyggnader Husby

Bolagsstyrelsen beslutade 2017- 09 att genomföra en investering på 60 mnkr avseende förstärkning och uppgradering av brandskydd i påbyggnader i Husby.

2019-12 godkände styrelsen en avvikelserapport med ett nytt investeringsbelopp på 94 mnkr.

Inom Svenska Bostäders fastighetsbestånd i Husby finns idag 21 st påbyggda våningar uppförda vid tre olika tidsperioder; 1993, 2002 samt mellan åren 2004 och 2005 fördelade på ett flertal fastigheter. Samtliga påbyggnader delas in i de tre olika tidsperioderna då utförandet, konstruktionen och utseendet skiljer sig åt.

Påbyggnaderna uppfördes på loftgångshus byggda mellan åren 1972-1974 och är i behov av förstärkta brandskyddsåtgärder.

Upphandlad entreprenör är M3 Bygg AB som beställdes i olika omgångar, dvs. handlades upp på ramavtal för respektive fastighet mellan 2017-2020.

Start för återflytt 2018.

Det föreligger inget nedskrivningsbehov.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	2020	2020	
Budget (ink moms)	94	94	Investeringsbeslut fattat i styrelsen sep-2017 på 60 mnkr. Avvikelse rapport godkänd i styrelsen dec 2019 på 94 mnkr.
Antal lägenheter	150	150	

Risk: Det föreligger inga kvarstående risker.

Stora delar av projektet färdigställdes 2019. Slutredovisning ej aktuell.

## Rinkeby Allé

Bolagsstyrelsen fattade 2019-12 ett genomförandebeslut på en investering om 168 mnkr avseende upprustning av delar av fastigheterna Kvarnseglet 5 och Kvarndammen 2 i Rinkeby. Upprustningen omfattar sammanlagt 104 lägenheter. Dessutom tillkommer nio lägenheter genom ombyggnad av lokaler. Produktion pågår. Entreprenaden med Erlandsson Bygg startade 2020-02. Beräknad start för återflytt juni 2021.

I genomförandebeslutet står det att ett nytt beslut för Kvarndammen 4 planeras Q1 2021. Det är dock ej aktuellt i nuläget. Entreprenören befinner sig i rekonstruktion. Prognosavvikelsen mot beslutad investering beror på att styrelseärendet grundar sig på anbudsgivare nr 2 (NCC). På grund av upphandlingstekniska skäl tilldelades anbudsgivare nr 1 (Erlandsson Bygg) med ett lägre anbud strax efter det att beslutet fattats i styrelsen. Därmed beräknas totalen bli lägre än beslutad investering.

Det föreligger inget nedskrivningsbehov.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	2022	2021	Tidigarelagt jämfört med tidigare prognoser då Kvarndammen 4 inte längre är med.
Budget (ink moms)	168	160	
Antal lägenheter	104	104	

Risk: Det föreligger stora risker i både ekonomi och tidplan på grund av att Erlandssons Bygg befinner sig i rekonstruktion.

Slutredovisning i bolagsstyrelsen planeras till Q1 2022.

## Sandhammaren 1

Bolagsstyrelsen beslutade 2014-06 om en investering på 51 mnkr avseende ombyggnad av fastigheten Sandhammaren 1 i Kärrtorp. 2015-09 godkände styrelsen en utökad investering på 64 mnkr.

Projektet omfattar en huskropp med kvartersgård och fasader mot allmänna ytor. Syftet med upprustningen var bl. a. att minska driftkostnaderna, sänka underhållskostnaderna och att sänka energiförbrukningen. Entreprenaden med Metrolit startade 2015-11. Start återflytt 2016-06. Avvikelse från investeringsbeslut beror på tvist. Det föreligger inget nedskrivningsbehov.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	2018	2018	
Budget (ink moms)	64	75	Investeringsbeslut 201406 på 51 mnkr. Beslut om utökad investering 201509 på 64 mnkr.
Antal lägenheter	46	46	

Risk: Det föreligger inga kvarstående risker.

Projektet färdigställdes 2018 men har varit öppet sedan dess på grund av tvist.

Slutredovisning ej aktuell.

## Skänninge 5

Bolagsstyrelsen beslutade 2018-12 om en investering på 104 mnkr avseende ombyggnad av fastigheten Skänninge 5 i Tensta. Husen är loftgångshus med garage under gårdsbjälklaget. De är byggda på slutet av 1960-talet och är fem våningar höga. Renovering ska utföras i lägenheterna, i allmänna utrymmen som källare och garage. Renovering av tak, fasad, fönster och gårdar ska utföras inklusive nytt tätskikt på garagebjälklag. Syftet med ombyggnaden är att erbjuda moderna lägenheter till våra hyresgäster samt att nå en lägre förvaltningskostnad genom de energiåtgärder och investeringsåtgärder som utförs. Upphandlingen av Skänninge 2 gjordes 2018, där Skänninge 5 var med som en option. Optionen ropades sedan av 2019.

Start för återflytt maj 2020.

Det gjordes en nedskrivning på 7 mnkr i bokslutet 2020.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	2020	2021	
Budget (ink moms)	104	103	Genomförandebeslut 181206 på 104 mnkr avseende ombyggnad av Skänninge 5.
Antal lägenheter	53	53	

Risk: Det föreligger inga kvarstående risker.

Slutredovisning i bolagsstyrelsen planeras till Q4 2021.

### Storholmen 3

Bolagsstyrelsen beslutade 2015-04 om en investering på 99 mnkr avseende fastigheten Storholmen 3 i Vårberg, huvuddel 1.

2016-09 beslutade styrelsen om en utökad investering för huvuddel 1 och huvuddel 2, dvs. hela fastigheten, på totalt 239 mnkr.

2017-04 godkände bolagsstyrelsen en rapport om ny inriktning i projektet, med motiveringen att inga nya påbyggnader skulle tas med i ombyggnationen.

2020-02 togs ett nytt beslut i styrelsen på 80 mnkr plus tidigare upparbetade 111 mnkr, vilket ger en total investering på 191 mnkr.

Ärendet avser upprustning av resterande del av fastigheten Storholmen 3 i Vårberg, benämnt Huvuddel 2. Fastigheten omfattas av två huskroppar med totalt 52 lägenheter. Största delen av tillhörande gård har renoverats under fjolåret för aktuell Huvuddel. Syftet med upprustningen är bland annat att minska drift- och underhållskostnader, höja komforten samt öka säkerheten för de boende i området.

Entreprenaden med Peab startade 2015. Start återflytt etapp 1 december 2016.

Projektet pausades sedan och ny entreprenadupphandling gjordes i samband med det nya beslutet med Skanska, start mars 2020.

Entreprenören befinner sig i nuläget i rekonstruktion.

Avvikelse mot projektram beror dels på lägre anbud på mark än kalkylerat vilket ger mindre bidrag dvs. ökad kostnad men även justering i prognosen för upparbetade kostnader för mark och tidigare utförda etapper 1 o 2. Vi har fått in högre anbud än

prognostiserat och ny framtagna värderingskalkyl värderas just nu. Förslag till styrelseärende finns framtaget. Projektet pausat i väntat på detta. Hyresgästerna är informerade om läget.

Det föreligger inget nedskrivningsbehov.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	2022	2022	
Budget (ink moms)	191	192	
Antal lägenheter	103	103	

Risk: Det föreligger stora risker i både ekonomi och tidplan på grund av att Erlandssons Bygg ligger i rekonstruktion.

Slutredovisning i bolagsstyrelsen planeras till Q4 2022.

#### Ståthållaren 4

Bolagsstyrelsen beslutade 2018-09 om en investering på 175 mnkr avseende upprustning av fastigheten Ståthållaren 4 i Bagarmossen. Syftet med upprustningen är bland annat att säkra husens framtid och börja en större ombyggnad nerifrån med grundförstärkning, dvs. omgjutning av en befintlig bottenbetongplatta och upprustning av resterande befintliga betongplattor, nya Troaxförråd inklusive ståldörrar med Aptusläsare i källaren samt omläggning av dräneringsledningar och fasadrenovering inklusive fönsterbyte för att husen ska stå stadigt och därmed också få en längre livslängd.

Ingen evakuering är planerad i samband med upprustningen.

Upphandlade entreprenörer i projektet är RA-Bygg (2018) och Skanska (2020).

Överklagan av bygglov från hyresgäster har skickats in till Länsstyrelsen med hjälp av externa aktörer. Länsstyrelsen tillbakakallade bygglovet gällande fönsterbyte. Bolaget har valt att inte överklaga detta beslut. Fönsterbytet ersätts därmed med fönsterrenovering.

Det föreligger inget nedskrivningsbehov.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	2021	2022	
Budget (ink moms)	175	175	
Antal lägenheter	274	274	

Risk: I nuläget finns en liten risk att vi inte kommer igång med fönsterrenoveringen i början av juni som planerat. Det kan i så fall leda till en tidsförskjutning i projektet till och med våren 2023.

Slutredovisning i bolagsstyrelsen planeras till Q4 2022.

## Trondheim 1

Bolagsstyrelsen beslutade 2017-04 om en investering på 178 mnkr avseende ombyggnad av fastigheten Trondheim 1 i Husby. Projektet omfattar tre loftgångshus med totalt 115 lägenheter inklusive 16 lägenheter i takpåbyggnader.

99 lägenheter ska byggas om helt och tre lokaler ska byggas om till tre lägenheter. De 16 påbyggda lägenheterna kommer delvis att renoveras. Efter ombyggnation finns totalt 118 lägenheter inom fastigheten. Det finns 20 lokaler på fastigheten, varav en förskola och ett gårdshus rustas delvis och resterande lokaler/förråd rustas helt.

Tvättstuga och samlingslokal berörs inte.

I samband med upprustningen planeras även för gårdsupprustning.

Entreprenad med M3 bygg som upphandlad entreprenör startade oktober 2017.

Start återflytt januari 2019.

Avvikelse mot beslut beror på högre anbud än kalkylerat.

Det föreligger inget nedskrivningsbehov.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	2019	2021	

Budget (ink moms)	178	182	
Antal lägenheter	118	118	

Risk: Det föreligger inga kvarstående risker.

Slutbesiktning utförd för länge sedan. Slutredovisning ej aktuell.

## Trondheim 2

Bolagsstyrelsen beslutade 2016-03 om en investering på 129 mnkr avseende ombyggnad av fastigheten Trondheim 2. Projektet omfattar tre loftgångshus och påbyggnadsdel med totalt 84 lägenheter. Fyra lokaler i fastigheten rustas upp, varav en av dessa lokaler delas till två och en ny tillskapas. I samband med upprustningen planeras även för gårdsupprustning och nybyggnad av ett hus för cyklar. Syftet med upprustningen är bland annat att minska driftkostnaderna, sänka underhållskostnaderna, sänka energiförbrukningen och öka komforten för hyresgästerna.

Entreprenad med M3 bygg som upphandlad entreprenör startade oktober 2016. Start återflytt december 2017.

Total projektkostnad ökad på grund av högre anbud än kalkylerat samt andra kostnader som konsekvens av ett ärende i hyresnämnden.

Det föreligger inget nedskrivningsbehov.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	2017	2019	
Budget (ink moms)	129	148	
Antal lägenheter	84	84	

Risk: Det föreligger inga kvarstående risker.

Slutbesiktning utförd för länge sedan. Slutredovisning ej aktuell.



## Skänninge 4

Bolagsstyrelsen beslutade 2020-06 om en investering på 170 mnkr avseende upprustning av fyra bostadshus. Husen är loftgångshus med garage under gårdsbjälklaget. De är byggda på slutet av 60-talet och är tre respektive fem våningar höga. Renovering ska utföras i lägenheterna och i allmänna utrymmen. Även renovering av tak, fasad och fönster ingår. Gården ska renoveras inklusive nytt tätskikt på garagebjälklag.

Utöver detta ska bottenvåningen mot Tenstagången, vilken omfattar 10 lokaler för nya lokalhyresgäster, renoveras. Syftet är att nå en lägre förvaltningskostnad genom de energiåtgärder och renoveringsåtgärder som utförs samt erbjuda moderna lägenheter till våra hyresgäster. Detta är fjärde etappen av fyra.

Upphandlad entreprenör M3 Ingår i option från 2018-02, produktionsstart 2020-09.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	2022	2022	
Budget (ink moms)	170	170	
Antal lägenheter	81	81	

Risk: Det finns ett önskemål från distriktet att göra om samtliga 10 lokaler till lägenheter. Detta kan påverka tidplanen, men i nuläget ingen större påverkan på den totala investeringen.

Slutredovisning i bolagsstyrelsen planeras till Q3 2022.

## Nystad 1 (hus) och Nystad 11 (gård)

Bolagsstyrelsen beslutade 2020-06 om en investering på 136 mnkr avseende upprustning av fastigheten Nystad 1 i stadsdelen Akalla med adress Sibeliusgången 16 samt intilliggande gård med fristående tvättstuga. Fastigheten Nystad 1 omfattar en huskropp med totalt 99 lägenheter, åtta butiker/lokaler och ett underliggande garage. Den intilliggande gården och den fristående tvättstugan tillhör grannfastigheten Nystad 11 vars hus nyligen rustats upp i samma omfattning som avses med Nystad 1.

Av produktionstekniska skäl exkluderades gården och tvättstugan vid upprustningen av Nystad 11, därmed inkluderas dessa i berört ärende.

Entreprenaden med Byggpartner Dalarna startade i juni 2020. Planerad start för återflytt april 2022.

Det föreligger inget nedskrivningsbehov.

#### Nystad 1 (Hus)

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	2023	2023	
Budget (ink moms)	122	122	Gemensamt genomförandebeslut för Nystad 1 hus och Nystad 11 gård
Antal lägenheter	99	99	

#### Nystad 11 (gård)

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	2022	2022	Gemensamt genomförandebeslut för Nystad 1 hus och Nystad 11 gård.
Budget (ink moms)	14	15	Avvikelse mot projektram beror på ökade markkostnader.
Antal lägenheter			

Risk: Det föreligger inga kvarstående risker.

Slutredovisning i bolagsstyrelsen planeras till Q2 2023.

## Oslo 5

Bolagsstyrelsen beslutade 2020-06 om en investering på 142 mnkr avseende upprustning av fastigheten Oslo 5. Projektet omfattar upprustning av tre bostadshus inklusive gården med tillhörande kompletteringshus, varav ett nyttjas av den lokala hyresgästföreningen inom Oslo 1-7. Husen är av typen loftgångshus med fyra mindre lägenheter i trapphuset i respektive huskropp. De är byggda på slutet av 70-talet och är fem våningar höga. Renovering ska utföras i lägenheterna, i allmänna utrymmen, även renovering av tak, fasad och gården. Syftet med projektet är bland annat att minska driftkostnaderna, sänka underhållskostnaderna samt höja komforten och säkerheten för de boende.

Entreprenaden med M3 Bygg AB startade 2020.

Beräknad start för återflytt 2021-08. Avvikelse mot styrelsebeslut beror på uppdaterade anbud från underentreprenör.

Det gjordes en nedskrivning på 10 mnkr i bokslutet 2020.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	2022	2022	
Budget (ink moms)	142	143	
Antal lägenheter	93	93	

Risk: Det föreligger inga risker.

Slutredovisning i bolagsstyrelsen planeras till Q2 2022.