

Handläggare: Johanna Ekblad
Telefon: 076-123 71 82
Projektledare: Fredrik Ljungholm
Telefon: 076-123 71 26

Till styrelsen

Slutredovisning Familjen 2

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Slutredovisning avseende projekt Kv Familjen 2, i stadsdelen Östberga, godkänns.

Vällingby den 2 juni 2025

Stefan Sandberg
VD

Sammanfattning

Ny bebyggelse har uppförts inom fastigheten Familjen 2 i Östberga. Projektet omfattar nyproduktion av 87 studentbostäder och en förskola. Totalentreprenören gick i projektets slutskede i konkurs vilket försenade tillträde för hyresgästerna med 6-10 veckor. Ekonomiskt ligger projektet inom projektramen på 161 mnkr. Projektets slutkostnad är 159 mnkr. Projektet uppfyller mål avseende kundnöjdhet och miljö. För energi uppfyller projektet målen preliminärt men mätperioden är kort.

Bakgrund

År 2014 eldhärjades en förskola på fastigheten Familjen 2. Skadorna var så omfattande att byggnaden revs. 2015 erhöll Svenska Bostäder en

markanvisning för en återuppbyggnad av förskolan med tillägg av bostäder på fastigheten.

Projektet omfattar 87 bostäder och en förskola med fyra avdelningar och tillagningskök. Bostäderna är studentbostäder.

Investeringsbeslutet om 161 mnkr fattades 2021-12-28 av Svenska Bostäders styrelse.

Detta ärende syftar till att slutredovisa projektet och ligga till grund för beslut av Svenska Bostäders styrelse.

Projektbeskrivning

Kvarteret Familjen 2 är beläget vid Kinnaredsgränd mitt i Östberga. Projektet omfattar ett "tjockhus" på sju våningar. Vid plan fem smalnar huset av och möjliggör två terrasser. Byggnaden har två entréer och trapphus som sammanbinds av en mittkorridor. Tomtytan utgörs främst av förskolans gård och en angöringsgata med vändplan. Byggnaden har ljusblå puts med en grå sockel av natursten.



Bild, fasad västra långsidan.



Bild, förskolans gård

För att möjliggöra exploatering ingick det i Svenska Bostäders åtagande att förlänga Kinnaredsgränd och bygga en vändplan för angöring. Kinnaredsgränd är en gemensamhetsanläggning, GA:1, som nu är utökad med den förlängda gatan.

Lägenhetsfördelning

Projektet innehåller 87 studentlägenheter med följande fördelning:

1 rok 26 kvm 76 st 87 %

2 rok 34 kvm 11 st 13 %

Lokaler

Det finns en lokal i byggnaden, en förskola med fyra avdelningar samt tillagningskök. 780 kvm.

Parkering

Det finns två tillgängliga handikapparkeringar i anslutning till byggnadens huvudentré.

Summering av ytor

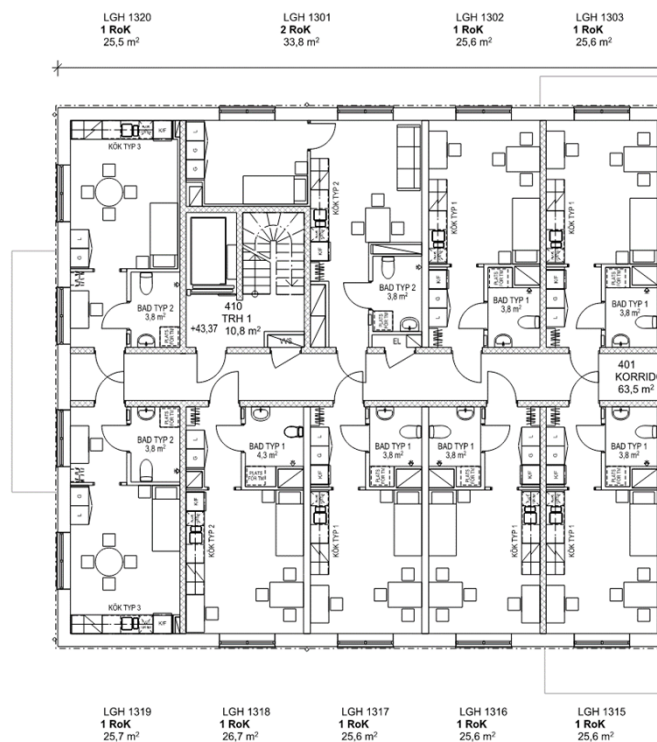
Bruttoarea, BTA 5091 kvm

Boarea, BOA 2355 kvm

Lokalarea, LOA 779 kvm



Bild, konstverk av Ea ten Kate i samarbete med Stockholm Konst



Bild, del av normalplan.

Projektspecifika mål

Kundnöjdhet:

Ca sex månader efter inflyttning mäts kundnöjdheten i samarbete med Aktiv Bo. Avstämda parametrar sammanfattas i ett Nyproduktionsindex, målet för nyproduktion är 84%, resultatet från mätningen blev 88,3%.

Bland parametrarna som sticker ut negativt i mätningen finns:

Trivsel i trappuppgången som stannade på 71% (20% under branschmedel). Trapphusets utformning mättes till 93,5% (16% över branschmedel) så utformningen är troligen inte orsaken. I fritextsvaren framgår att sopor lämnas utanför dörrar och lustgastuber ligger i korridorer och trapphus. Ökad närvaro från bolagets förvaltning och förbättrad information om sophantering finns i åtgärdsplan.

Luftkvalité och ventilation fick resultatet 76,7% (10% lägre än branschmedel). Det är små lägenheter som lätt blir varma när solen strålar in, det är möjligt att luftkvalitén upplevs dålig då trots att luftomsättningen följer regelverken. Efter den varma sommarperioden upptäcktes att två styrfunktioner för fläktarna inte fungerade. Dels stängdes inte ventilationsaggregatens värmeåtervinning av när det var tillräckligt varmt i lägenheterna och dels fungerade inte frikylafunktionen. Bägge felen är åtgärdade men resultatet kan mätas först under nästa sommarperiod.

Bland parametrarna som sticker ut positivt i mätningen finns:

Utformning av sophanteringssystem som mättes till 96,7% (21% högre än branschmedel).

Planering av badrummet var 100% (7% högre än branschmedel)

Planering av kök mättes till 93,5% (7% högre än branschmedel)

Energi:

Preliminärt uppmätt energiprestanda är $54 \text{ kWh/m}^2_{\text{Atemp}}$, år, siffran är dock osäker då mätperioden är kort.

Beräknad energiprestanda $53,3 \text{ kWh/m}^2_{\text{Atemp}}$, år.

Kravet på specifik energianvändning enligt BBR är $82,1 \text{ kWh/m}^2_{\text{Atemp}}$, år och från Stockholms stads Exploateringskontor är kravet $57 \text{ kWh/m}^2_{\text{Atemp}}$, år.

Mål för uppfyllande av energianvändning enligt Miljöbyggnad silver är $60 \text{ kWh/m}^2_{\text{Atemp}}$, år.

Solceller är installerades på byggnadens tak december 2024 med en effekt motsvarande $3,5 \text{ kWh/m}^2_{\text{Atemp}}$, år. Bedömningen är att ca 70%, dvs 2,4

kWh/m²_{Atemp}, år kan användas för att tillgodose byggnadens behov. Den här besparingen har inte fått genomslag i den uppmätta energiprestandan ännu.

Byggnaden har vid de första energiuppföljningarna haft en för hög elförbrukning. Vid felsökning upptäcktes att ett ventilationsaggregat var felprogrammerat, drifttiden var 75% längre än i projekteringen. Aggregatet är omprogrammerat nu och vid kontroll närmar sig elförbrukningen normala värden men mätperioden är kort och ytterligare uppföljning behövs. Omprogrammeringen har inte hunnit få genomslag på en uppmätta energiprestandan ännu, förhoppningen är att energiförbrukningen ska sjunka.

Hållbarhetsaspekter

Ekologisk hållbarhet

Åtgärder har vidtagits för att minska risk för övertemperaturer inomhus. Alla fönster är utrustade med persienner och fläktarna styrs för att förbikoppla värmeåtervinningen och utnyttja kallare utomhusluft om inomhustemperaturen är för hög.

Fastigheten ligger i en sluttning utan översvämningsrisk men åtgärder för fördröjning av dagvatten har vidtagits enligt stadens krav. Tre dagvattenmagasin med en total utjämningsvolym på ca 50m³ har byggts. De har en 12 timmars fördröjning och möjlighet till infiltration. En stor del av förskolegården består av öppna markmaterial såsom stenmjölsyta och hybridgräsmatta som ska klara slitage samt bidrar till infiltration, fördröjning och rening av dagvatten. Ytorna utanför förskolan har höjdsatts för att ta hand om ytvatten i nedsänkta planteringsytor med kolmakadam, detta för att rena samt fördröja dagvatten och minska belastningen av dagvattennätet.

Projekteringen projekterades innan LCA-målen fanns, men en beräkning på projektets klimatpåverkan genomfördes ändå 2023. Resultatet var en total klimatpåverkan på 302 kg CO₂e per m² BTA för livscykelkedena A1-A5 enligt Stockholms Stads anvisningar.

Solceller med 25kWp har installerats på byggnadens tak, installationen är 112m² stor och har en beräknad årlig produktion på ca 23 000kWh/år.

Material: Byggvarubedömningen har använts för att styra mot giftfria material. En loggbok har upprättats för projektet och totalt är 331 produkter registrerade. Av dessa är 17st Undviks-produkter, 4st av dem byggdes inte in utan utgörs av provisorier. 16st produkter är inte bedömda och utgörs exempelvis av trycken, slutbleck, låskistor, skohylla, kapphylla, handtag och fönsterbroms.

Under byggtiden har viss sanering av marken genomförts, massor som skiftats ut innehöll föroreningar och skickades till lämplig mottagningsanläggning. En kvarlämnad varmvattenkylvert i eternit på ca 60m sanerades också, den hanterades som asbestförorenat material. Bägge saneringarna anmäldes till miljöförvaltningen, ärendena är avslutade.

I husets bottenplan finns ett miljörum för källsortering, utanför miljörummet finns två djupsamlade kärl för matavfall och hushållsavfall.

Svenska Bostäders gårdar är en del av stadens grönstruktur och bidrar till gröna spridningsvägar och ökad biologisk mångfald.

Flera uppvuxna tallar samt enstaka rönn och oxel har sparats centralt på gården. Träden levererar viktiga ekosystemtjänster, exempelvis skuggar och reglerar de lokaltemperaturen, bidrar till luftrening och bidrar till den biologiska mångfalden. Som ett exempel för en förstärkande insats planterades ett flertal nya körsbärsträd samt rönn som ersättning för nedtagna träd. Vi har ett differentierat växtmaterial med stor hänsyn till pollinerande insekter. Möjlighet för odling finns på förskolegården i upphöjda planteringsytor.

En miljörevision utfördes under byggtiden, den resulterade i en anmärkning. En hjullastare upptäcktes med felaktig hydraulolja. Oljan byttes ut och arbetet återupptogs.

Avfall: 27,6 kg byggavfall/kvm BTA har genererats i projektet. Krav enligt gällande miljöprogram är max 40kg byggavfall/kvm BTA.

Social hållbarhet

När planarbetet pågick var Östberga utpekade som ett särskilt utsatt område. Av den anledningen hamnade sociala konsekvenser högt upp på agendan i planeringsskedet.

Exempelvis har byggnaden placerats nära gångstråket med långsidan och många fönster vända mot gångstråket som hade pekats ut som en otrygg plats. Förskolans ateljé har sänkts i förhållande till övriga våningsplanet för att ligga i nivå med gångbanan, den har även fått större glaspartier för ytterligare genomsiktighet. Entréerna har placerats med tanke på maximal trygghetseffekt.

Genom satsningen Rättvist Byggande arbetar vi för att stoppa utnyttjandet av människor på byggarbetsplatser och stoppa oseriösa bolag som fuskar med skatter och svart arbetskraft. Under byggtiden har tre oannonserade arbetsplatskontroller utförts som resulterade i ett antal uppföljningspunkter:

- Oanmälda företag/UE
- Öppning i stängsel
- Företag ej anslutna till kollektivavtal ska visa hur arbetsrättsliga villkor uppfylls
- Ej inskrivna yrkesarbetare
- Förtydliganden om arbetstillstånd
- Avsaknad av giltig id-handling

Efter kompletterande uppgifter från entreprenören kunde alla frågetecken avskrivas.

Utemiljön kring och mellan husen är en förlängning av hyresgästernas hem. God tillgänglighet planerades till och från entréer. Genom att gårdsmiljön främst är anpassad för förskolans behov har studenterna två gemensamma takterasser med sittplatser i sol samt skugga. Förskolegården är tillgänglig för vistelse under kvällar och helger när verksamheten är stängd.

Förskolan har platser för styrd lek, exempelvis rutschkana och sandlåda, men också ytor för friare lek. En modellering gjordes i gräsmattan som lockar till spring och lek på mer ojämn mark. En slingrande gång som passar för sparkcykel eller spring planerades in mellan skogsdungen samt ytan med lekhus. Stockar att sitta eller balansera på finns i anslutning till dungen. Utformningen av förskolans ytor har stämts av med stadsdelsförvaltningen samt med förskoleverksamhet under planering och genomförande.

Tidplan

Planprocessen inleddes i samband med markanvisningen i slutet av 2015. Detaljplanen vann laga kraft i början av 2020 efter överklagan till Mark- och miljödomstolen.

Arbete med framtagande av förfrågningsunderlag startade när detaljplanen vann laga kraft. Ett reviderat genomförandebeslut fattades 2021-12-28 och kontrakt tecknades med en entreprenör 2022-01-17.

Byggtiden var enligt kontrakt 22 månader och första inflyttning skulle ske januari 2024. Entreprenören gick i konkurs ett par dagar innan första inflyttningen var planerad, men arbetena hade stannat av ett par månader tidigare.

För färdigställande av entreprenaden ropades två ramavtalade entreprenörer av och bostäderna kunde flyttas in i omgångar under mars 2024 med en försening på mellan 6-10 veckor.

Förskolan fick tillträde till lokalen till sommaren 2024 ca fem månader efter planerat tillträde.

Ekonomi

Beslutad projektram var 161 mnkr. Projektets slutkostnad är 159 mnkr.

Projektet handlades upp av TG11 entreprenad AB som en totalentreprenad. Vid konkursen återstod kontraktsarbeten för ca 9 mnkr inklusive innehållna medel.

Vid konkurstillfället fanns ett antal Ätor, varav saneringskostnader av jordmassor och dåligt berg utgjorde den största delen.

Efter konkursen handlades två ramavtalade entreprenörer upp för att färdigställa entreprenaden. Utöver färdigställandet fick de även avhjälpa brister som uppdagats efter konkursen. Kostnaden för de två ramavtalade entreprenörerna har i prognos och kalkyl främst tagits från ej utbetalad kontraktssumma samt det återstående utrymmet för Ätor.

Inga nedskrivningsbehov föreligger.

Hyresnivån är förhandlad med Hyresgästföreningen och ligger på (år 2025) till 2080 kr/kvm och lokalernas hyra ligger på (år 2025) till 2767 kr/kvm.

Fastighetens marknadsvärde år 2025, var 161 mnkr (25 270 kr/kvm BOA LOA)

Investerings direktavkastning år 1 efter investering är 4,74%.

Risk

Risikanalys inför genomförandet med högst riskpoäng omfattade följande risker:

Covid 19 – risk för tidsförskjutningar.

Svårt att bedöma antal sjukskrivningar. Risken föll aldrig ut utan produktion och intern bemanning fungerade som vanligt.

Investeringsstöd försvinner

Risk för ändrade ekonomiska förutsättningar. Risken föll ut och stödet togs bort. Det fanns en alternativ kalkyl förberedd som vi använde och projektet kunde genomföras.

Hysesavtal förskolan

Risk att sakna hyresgäst till en specialanpassad lokal. Risken föll inte ut, stadsdelsförvaltningen tecknade ett hyresavtal.

Fel i förfrågningsunderlaget

Risk för kostsamma ätor. Risken föll inte ut. Vid tidpunkten för konkursen fanns godkända ätor på ca 3,7 mnkr vilket kan anses vara förhållandevis lågt.

Störningar för kringboende

Risk för missnöje och dålig publicitet. Risken föll inte ut, vi informerade kringboende med allmän information om bygget varje månad. Distriktet hade en god närvaro och assisterade snabbt vid behov. Totalt har 8 klagomål kommit till projektledaren, främst har det handlat om buller och svår framkomlighet i samband med sprängningsarbetena.

Fel vid inflyttning och under garantitid

Risk för missnöjda hyresgäster och fel som kostar mycket att avhjälpa. Många fel har avhjälpats av våra ramavtalade entreprenörer som togs in efter konkursen. Svenska Bostäder för diskussion med försäkringsbolag

men utfallet är svårt att bedöma i förväg. Vid enkätredovisningen 6 månader efter inflyttning fanns 136 registrerade felanmälningar. Det vanligaste felet var fel behörighet på aptusbrickorna följt av trasiga vitvaror, svåröppnade fönster, trasiga persienner och kalla lägenheter/lokal.