

Handläggare: Johanna Ekblad
Telefon: 0850837182
Projektledare: Emma Eklund Rosell
Telefon: 0850837155

Till styrelsen

Slutredovisning, nyproduktion av bostäder inom fastigheten Mangon 1, Södermalm

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Slutredovisning avseende projekt Mangon 1, i stadsdelen Södermalm, godkänns.
2. Slutredovisningen överlämnas för kännedom till Stockholms Stadshus AB och Kommunfullmäktige.

Stefan Sandberg
VD

Anton Leigard
Fastighetschef

Sammanfattning

Ny bebyggelse har uppförts inom fastigheten Mangon 1 på Södermalm, ett nytt kvarter med bostäder och lokaler. Produktionen utfördes i två delentreprenader. Totalentreprenören i den sista delentreprenaden fick ekonomiska problem och hade problem med att hålla tidplanen.

Energimässigt sett ser projektet ut att klara stadens mål. Avseende mål för kundnöjdhet och miljö nås målen delvis. Ekonomiskt sett föll projektet ut mycket väl.

Bakgrund

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

AB Svenska Bostäder erhöll 2004 markanvisning för projektet som ligger på östra Södermalm. Projektet har ett attraktivt läge och gränsar till kv. Fikonet som ägs och förvaltas av Svenska Bostäder.

Inriktningsbeslut fattades av Svenska Bostäders styrelse 8 juni 2017 och av Kommunfullmäktige 16 oktober 2017.

Genomförandebeslut togs av koncernstyrelsen 23 mars 2020 och av Kommunfullmäktige 4 maj 2020. Investeringsvolymen i ärendet omfattade 682 mnkr.

Investeringen avser nyproduktion av 169 lägenheter samt kommunal förskola och två kommersiella lokaler. Genom rivning av ett bussgarage och spårvagnsmuseum har staden möjliggjort byggnation och utveckling av ett stort område i östra Södermalm. Svenska Bostäder har genom denna markanvisning, fått förtroendet att tillskapa moderna lägenheter med hög kvalitet i ett attraktivt område av staden.

För att möjliggöra exploateringen har Bondegatan förlängts genom kvarteret och skapat kommunikation till Tegelviksgatan. I det nya området har anlagts en park. Flera busslinjer trafikerar området.



Bild 1, vy från nya parken

Projektbeskrivning

Projekt Mangon består av ett kvarter med 169 lägenheter fördelade på åtta trapphus. I projektet ingår fyra mindre servicelägenheter åt Södermalms Stadsdelsförvaltning. Byggnadshöjden varierar mellan sex till nio våningar och är anpassat längs den kuperade terrängen i kvarteret. En förskola i två plan med sex avdelningar vetter mot parken. Två lokaler avsedda för butik eller kontor finns i hörnlägen i andra norra delen av kvarteret. Fasaderna är putsade med en sockel i sten.

Kv Mangon 1 har en privat innergård för hyresgästerna. Parkeringsbehovet löstes med garage i två plan under kvarteret där även teknikutrymmen, cykelrum samt ett skyddsrum avsett för 110 personer ingår.

Lägenhetsfördelning

Projektet innehåller totalt 169 lägenheter med följande fördelning:

- 1–1,5 rok 40–71 kvm 28 st 17 %
- 2–2,5 rok 52–87 kvm 79 st 47 %
- 3–3,5 rok 76–104 kvm 43 st 25 %
- 4 rok 96–104 kvm 18 st 11 %
- 6 rok 152 kvm 1 st 1 %

Lokaler

En förskola på totalt 1008 kvm i två våningar med sex avdelningar samt mottagningskök. Två lokaler avsedda för kontor/handel på 73 resp 96 kvm.

P-garage

Hyr av Stockholm Parkering. Ytan är 2 707 kvm och har 75 p-platser

Summering av ytor

Bruttoarea, BTA 20 288 kvm

Boarea, BOA 11 991 kvm

Lokalarea, LOA 1 177 kvm



Bild 2, innergården under uppförandet

Projektspecifika mål

Kundnöjdhet

Ca sex månader efter inflyttning mäts kundnöjdheten i samarbete med Aktiv Bo. Nyproduktionsindex mättes vid tre tillfällen då hyresgästerna flyttade in etappvis. Etapp 1 gav 75,6%, etapp 2 68,8 %, etapp 3 83,6%. Mål för nyproduktionsindex var vid projektstart 83%.

Generellt var hyresgästerna mycket nöjda med lägenheten och dess utformning. Variationen mellan etapperna visar att hyresgästerna var mindre nöjda med sophantering och trygghet i de inledande etapperna. Vid inflyttning i de två första etapperna omringades kvarteret till större delen av byggarbetsplatser och att det var problem med inbrott i området. Omkringliggande gata ej var färdigställd vi inflytt i etapp 1 och 2 och pga. detta fanns inget fungerande miljörum. Sopsugen i kvarteret var inte heller i drift i de inledande etapperna. Avfall slängdes i fastighetens container på gatan. Insikten från kunduppföljningen är att lösningen inte fungerade tillfredsställande. Lösningen förbättrades under projektets avslutande etapp.

Under hösten 2024 inkom ärenden till miljöförvaltningen och bolaget har utfört betydande utredning. Några hyresgäster upplevde hälsoproblem såsom huvudvärk, irritation i ögon, näsa och hals, luftvägsbesvär och hosta pga. inomhusmiljön. Utredningen visar att byggnaden möter de normer som finns, inga fel eller brister har påvisats. Miljöförvaltningen har stängt ärendena efter kommunikation med de klagande.

Energi:

Projektet har olika mål för energianvändning

Kravet på specifik energianvändning enligt BBR29 är $75 \text{ kWh/m}^2_{\text{Atemp}}$, år. Stockholms stads krav på energianvändning är $55 \text{ kWh/m}^2_{\text{Atemp}}$, år. Stadens reviderade energikrav är 25 % bättre än BBR vilket betyder energiklass B. Krav för uppfyllande av energianvändning enligt Miljöbyggnad silver 3.0 är $60 \text{ kWh/m}^2_{\text{Atemp}}$, år.

Beräknad energiprestanda vid projektering är $58,2 \text{ kWh/m}^2_{\text{Atemp}}$, år.

Preliminärt uppmätt energiprestanda är $58,4 \text{ kWh/m}^2_{\text{Atemp}}$, år

Byggnaden möter BBR kraven och uppnår preliminärt Energiklass B.

Mätperioden är kort, vilket gör resultatet osäkert. Fortsatt arbete kommer ske med uppföljning och injustering.

Hållbarhetsaspekter

Ekologisk hållbarhet

Då fastigheten tidigare varit industri fanns förorenande ämnen i marken. Provtagningar utfördes innan arbeten påbörjades samt även under schaktning för att säkerställa rätt hantering av eventuella miljögifter. Bly och PCB inom området har sanerats.

Projektet saknade projektspecifikt mål för klimatutsläpp och omfattades inte av lagkravet om klimatdeklaration. Någon projektspecifik Livscykelanalys (LCA) i enlighet med stadens anvisningar har inte genomförts då det är ett äldre projekt. Nybyggnationen inkluderades i bolagets klimatbokslut 2024 med utsläpp på $460 \text{ kg CO}_2\text{e/m}^2$ BTA enligt schablon.

Solpaneler har installerats i kvarteret. Effekten av dess är 66 kWp.

Persienner finns i samtliga fönster i kvarteret för att motverka övertemperaturer inomhus.

Garaget innehåller 75 p-platser där samtliga har möjlighet till laddning. Det innehåller även 12 st förhyrbara cykelskåp med ladd-möjligheter samt en lättillgänglig cykelverkstad.

Material

Krav på att använda Byggvarubedömningen för att styra mot giftfria material ställdes i projektet. Brister i arbetet upptäcktes i samband med att entreprenören drabbades av ekonomiska problem. Det medförde att vissa byggvaror som inte uppfyllde kraven i kategorin *rekommenderas och accepteras*, hade byggts in utan godkänd avvikelse. Svenska Bostäder säkerställde i det skedet att inbyggda varor kunde accepteras och att rätt dokumentation skedde. Loggboken innehåller 699 produkter varav 56 produkter inte uppnår Byggvarubedömningens nivåer för accepteras/rekommenderas. Det är en något högre andel avvikelser än i jämförbara projekt. Avvikelserna anses efter bedömning i bolaget som hanterbara och att byggnaden når en god nivå.

Avfall

39 kg/kvm BTA byggavfall har genererats i projektet. Stockholms stads mål för byggavfall var max 40kg byggavfall/BTA år 2024.

Fastigheten är ansluten till en sopsugsanläggning. Den fanns redan i området och byggdes till för att klara av fler anslutningar. Sopsugen hanterar restavfall medan återvinningsbart avfall och matavfall samlas in i miljörum i kvarteret. Förskolan och de två lokalerna har separata miljörum.

Utemiljö

Utemiljön vid kv. Mangon består av förskolegården som angränsar Tvätt-Malins park, bostadsgården som ligger upphöjd på bjälklag samt mindre förgårdsmark som möter Hennings gata. Gården har försetts med ett konstverk, en mango i glasmosaik med inbyggd belysning, som tänds vid mörkrets inbrott.

Förskolegården ligger i marknivå och har ett väldigt högt slitagetryck och där har det anlagts hybridgräsytor. På förskolegården har sju träd samt ett mindre lekbuskage planterats. Träden levererar viktiga ekosystemtjänster,

exempelvis skuggar och reglerar de lokaltemperaturen, bidrar till luftrening och bidrar till den biologiska mångfalden.

På innegården som ligger på bjälklag fanns begränsade möjligheter att plantera träd. Två träd och flertalet buskträd har planterats. Därutöver användes ett differentierat växtmaterial med buskar och perenner på innergården samt förgårdsmarken. Val av sorter har gjorts med stor hänsyn till ståndort och pollinerande insekter. Växter har planterats som har bär och frukter så att fåglar och insekter gynnas.

Klimatanpassningsåtgärder har genomförts genom att takavvattning tas om hand i ett passivt bevattningssystem som ligger i botten på planteringsytorna samt under gräsytan. På så sätt kan dagvatten nyttjas av växterna. Vid större regn breddar systemet över till magasin som är placerade på förskolegården vilket medför en betydande fördröjning så att belastningen på dagvattennätet minskar. På förskolans gård är lekytorna nedsänkt jämfört med omgivande mark, för att kunna ta emot större regnmängder om dagvattenbrunnarna bräddar över.

Social hållbarhet

Sysselsättningskrav ställdes i upphandlingen av Totalentreprenören. Två personer skulle erbjudas praktik/anställning. Tyvärr lyckades inte matchningen mellan entreprenören och de personer som arbetsmarknadsförvaltningen valde ut så ingen person erbjöds praktik eller anställdes av entreprenören.

En förutsättning för att gården ska vara jämställd är att den är tillgänglig och upplevs som trygg och omhändertagen. God tillgänglighet säkerställs så att alla kan nyttja innergården. En mindre lekyta och en sammanhållen gräsyta finns för fri lek. Sittplatser finns vid lekytan samt grupper av stolar och bord avgränsad med spaljéer och planteringar. Belysning är planerad för att skapa en trygg och trivsamt miljö. Bolaget har skapat uteplatser för de lägenheter som ligger i gårdsnivå och dessa har omgärdats av upphöjda planteringsytor.

Som medlemmar i Rättvist Byggande arbetar bolaget för att stoppa oseriösa bolag som fuskar med skatter, svart arbetskraft och utnyttjande av människor. Det gjordes revisioner vid ett tillfälle under den första delentreprenaden för markarbeten och vid tre tillfällen under den andra delentreprenaden för husentreprenaden. I besöken följs anordnandet och

efterlevnad av skalskydd upp. Föranmälning av bolag följs upp. Rätten att arbeta i Sverige följs upp. De anmärkningar som uppmärksammades vid inspektion kunde avskrivas efter komplettering och åtgärd av arbetsätt.

Ett tillbud inträffade under markarbetena med en sprängsten som tog sig utanför byggstängslet. Fyra olyckor inträffade under husproduktionen med skador på händer. Vid samtliga tillfällen har personal, ledning och beställare informerats om händelserna.

Tidplan

- Markanvisning 2004
- Inriktningsbeslut fattades av Svenska Bostäders styrelse 2017-06-08 och av Kommunfullmäktige 2017-10-16.
- Detaljplan har erhållits och vann laga kraft 2018-01-18
- Genomförandebeslut i KF Q2 2020. Upphandling av första delentreprenaden (DE1) skedde Q2 2020.
- Uppstart arbetsplats Q3 2020
- Produktionsstart skedde Q4 2020
- Inflyttning startade Q3 2023

Upphandling skedde i två steg då projektet delades i två entreprenader, DE1 samt DE2. Produktion kunde starta i september 2020 enligt tidplan.

DE1 omfattade sprängning, grundläggning och platta och handlades upp som en utförandeentreprenad i gemensam upphandling tillsammans med Stockholmshem. Upphandling och genomförande följde tidplanen.

DE2 omfattades av resterande byggnation i en totalentreprenad. Upphandlingen gjordes felaktigt vid första tillfället och behövde göras om vilket försenade projektet flera månader och entreprenadtiden kortades något.

I spåren av en pandemi och att det utbröt krig i vårt närområde, drabbades entreprenören av leverans- och ekonomiska problem. Flera av entreprenörens underentreprenörer drabbades likaledes och två av dem gick i konkurs.

Entreprenörens personal blev varslade eller valde att säga upp sig. Platsorganisationen byttes ut flera gånger under entreprenadtiden.

Entreprenören la ner sin projektverksamhet i Stockholmsområdet och projektet slutfördes av medarbetare från verksamheten i Västerås.

Hyresgästerna fick tillgång till sina lägenheter 2–5 månader efter tänkt tillträde. Tidplanen följdes upp så att besked om ändrat tillträde kunde ges i tid och att ingen skulle behöva stå utan bostad pga. förseningen. Inflyttning skedde trapphusvis från augusti 2023 till september 2024.

Förskoleverksamheten fick tillträde till lokalen i augusti 2024 enligt önskemål och tidplan. Övriga två lokaler var ej uthyrda vid färdigställandet och påverkades inte. De är uthyrda i dagsläget.

Garaget färdigställdes två månader efter tänkt tillträde. Stockholm Parkering tog över driften av garaget i september 2024.

Ekonomi

Beslutad investeringsutgift var 682 mnkr. Projektets slutkostnad är 510 mnkr (38 730 kr/kvm BOA+LOA). Fastighetens marknadsvärde år 2026, är 778 mnkr (58 952kr/kvm BOA+LOA). Investeringens direktavkastning år 1 efter investering är 5,58 %. Den positiva avvikelsen är kopplad till lägre inköpskostnad i samband med upphandling av entreprenaddelarna.

Utöver investeringsutgiften har fastigheten haft hyresförluster under projektets gång motsvarande 7 mnkr på grund av försenad inflyttning. På grund av försenat överlämnande har ett förseningsvite fallit ut som är i linje med de extra kostnader som uppstod vid överlämning.

Investeringen har genererat ökade intäkter till Svenska Bostäder i form av högre hyresintäkter. Hyresnivån är förhandlad med Hyresgästföreningen och ligger på år 2020 till 2746 kr/kvm.

Risk

Riskanalys inför genomförandet omfattade bl.a. följande risker:

Logistiska utmaningar

Risk för begränsad framkomlighet då flera byggaktörer bedriver arbeten i området samtidigt och att det finns befintliga hyreshus på nära avstånd. Genom samordningsmöte och noga planering förebyggdes risken med hjälp av stadens samordnare.

Störningar för kringboende

Risk för missnöje och dålig publicitet genom att störa Svenska Bostäders befintliga hyresgäster i Kv. Fikonet, grannkvarter med arbetsplatsen. Risken förebyggdes genom tydlig och tät information i samarbete med förvaltningen och övriga byggaktörer. Ett tiotal klagomål inkom till projektledaren främst i samband med sprängnings- och anläggningsarbeten.

Fel i förfrågningsunderlag

Risk för kostsamma ändrings- och tilläggsarbeten (ÄTA). Risken förebyggdes med väl genomarbetade handlingar och risken föll inte ut.

Höga byggkostnader och budgetöverdrag

Risk för osäkerheter i investeringskalkylen, till exempel produktionskostnad (i upphandling), hur avkastningskraven för bostäder skulle utvecklas, och hur hyresförhandlingen skulle falla ut. Risken föll inte ut. Projektet hade dock utmaning med konkurser i UE-led och personalomsättning hos huvudentreprenör på grund av uppsägningar. Det gav påverkan på genomförandetid men den ekonomiska påverkan blev låg.

Fel vid inflyttning och under garantitid

Risk för missnöjda hyresgäster och fel som är kostsamma att avhjälpa. Risken förebyggdes med avstämningar och besiktningar, men entreprenören gjorde planeringsmissar vilket ledde till t.ex. avsaknad av skjutdörrsgarderober vid inflytt. Dialog och information till drabbade hyresgäster förebyggde ytterligare problem och missnöje. Under garantitid finns en utarbetad rutin som fungerar bra.

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Stefan Sandberg, VD	2026-05-25
Anton Leigard, Fastighetschef	2026-05-25