

Stockholm, 2022-07-07  
Vår referens: Sandra Stankovic  
Er referens: Sigrid Widén

Utbildningsförvaltningen  
Box 22049  
104 22 Stockholm

# Budgetoffert inför Genomförandebeslut, kv. Concordia 5, Bredängsskolan, Skärholmen

Projektnamn: [Bredängsskolan, stambyte hus A, I, G, H och V samt köksombyggnad och anpassning kök, AFS-åtgärder, brandåtgärder och kapacitetsökning särskola, brandåtgärder samt evakueringspaviljong.](#)

Fastighet: [131001 Concordia 5](#)

Projektnummer: [706350](#) och [710780](#)

Diarienummer: [2019-00038](#) och [2021-00311](#)

## Er beställning

Refererande till er beställning GR 4321 daterad 2021-05-27, GR 4321 daterad 2021-05-27 och GR 4444 daterad 2022-01-12, redovisar SISAB här resultatet från förslagshandlingsskedet.

## Bakgrund

Bredängsskolan, byggår 1966 är en grönklassad byggnad och i behov av underhåll i enlighet med SISABs långsiktiga underhållsplanering.

I samband med SISABs planerade underhåll har Utbildningsförvaltningen beställt anpassning av storkök samt matsal i enlighet med gällande myndighetskrav.

Ytskikt berörs endast där nya installationer går fram. Tilläggsbeställning av AFS-åtgärder kapacitetsökning grundsärskolan samt brandåtgärder särskolan.

Arbetet kommer bedrivas etappvis och under en stor del av projektet sker internevakuerings inom skolans befintliga byggnader. Dock krävs en paviljong med 7 klassrum för att tillgodose behovet under 1,5 år, HT2025 t.o.m HT2026.

## Hyresgästens mål med projektet

UtbFs projektmål är att storkök ska uppfylla myndighetskrav samt att matsalens totala kapacitet säkerställs, att skolan ska uppdateras enligt AFS 2020:1 som berör hela skolan och att se över kapacitetsökning av grundsärskolan som ligger i hus V samt att brandskydd i grundsärskolans lokaler ska åtgärdas att följa myndighetskrav.

SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

Postadress:  
Box 5010  
121 05 Johanneshov

Besöksadress:  
Palmfeltsvägen 5, våning 5  
121 62 Johanneshov

Tel: 08-508 460 00  
e-post: [diarie@sisab.se](mailto:diarie@sisab.se)  
webbadress: [www.sisab.se](http://www.sisab.se)

Org.nr: 556034-8970  
Styrelsens säte: Stockholm  
En del av Stockholms stad

Evakueringslokaler behöver till HT2025 t.o.m HT2026

## SISAB:s mål med projektet

SISABs mål med projektet är att utföra planerat underhållsarbete av tekniska installationer samt utföra diverse ytskiktsreoveringar och brandåtgärder enligt framtagna utredningar samt att säkerhetsställa åtgärder i enlighet med hyresgästens mål.

## Projektbeskrivning

Anpassning av storkök och matsal till gällande myndighetskrav.

- uppdateras enligt AFS 2020:1
- brandskydd i grundsärskolans lokaler ska åtgärdas till gällande myndighetskrav.
- kapacitetsökning för grundsärskolan som ligger i hus V.
- paviljongevakuering HT2025 t.o.m. HT2026

Vid projektarbetet har skolans ledning och personal samt representanter för er förvaltning deltagit.

## Konsekvenser för barn och unga

Projektet bedöms ha mycket positiv effekt ur jämställdhets- och barnkonsekvensaspekt (artikel 23 Barnkonventionen) utifrån de åtgärder som ska genomföras för grundsärskolan. Åtgärderna bidrar till att uppfylla målen om jämställdhet och likabehandling för barn med funktionsvariationer.

Vid ombyggnad av kök och matsal kommer en liten matsalsdel öppnas upp för ökad delaktighet och integrering. Åtgärden säkerställer tillgänglighet och frångänglighet samtidigt som behovet av avskildhet för en mindre del av matsalen behålls. Åtgärderna säkerställer att alla barn i framtiden kan tillgodogöra sig skolmåltiden på ett bra sätt. (artikel 28 Barnkonventionen).

Utredningar och framtagande av APD-planer har genomförts för att säkerställa att elever och alla som rör sig på skolgården och i skolan under produktion ska kunna röra sig säkert och utan risk för skada.

## Tidsplan

Bedömd genomförandetid är ca 36 månader. Utifrån nu kända förutsättningar föreslås nedan tidsplan.

| Preliminär tidsplan       | 2022   | 2023 | 2024    | 2025 | 2026 | 2027 |
|---------------------------|--------|------|---------|------|------|------|
| Förslagshandling, daterat | apr    |      |         |      |      |      |
| Beställning senast*       | 31 okt |      |         |      |      |      |
| Projektering              | nov    | maj  |         |      |      |      |
| Produktion                |        |      | jan     |      | dec  |      |
| • Produktion underhåll    |        |      | jan     |      | dec  |      |
| • Produktion köksomby     |        |      | jan-jul |      |      |      |
| Evakuering                |        |      |         | jul  | dec  |      |
| Slutbesiktning            |        |      |         |      | dec  |      |

| Preliminär tidsplan <b>Paviljong:</b> | 2022 | 2023 | 2024 | 2025     | 2026   | 2027    |
|---------------------------------------|------|------|------|----------|--------|---------|
| Förslagshandling, daterat             | maj  |      |      |          |        |         |
| Beställning senast*                   |      |      | maj  |          |        |         |
| Projektering/upphandling              |      |      | aug  | jan      |        |         |
| Produktion                            |      |      |      | apr-juli |        |         |
| Hyrestid                              |      |      |      | 1 juli   | 30 dec |         |
| Avetablering                          |      |      |      |          |        | jan-feb |

\*) Tidsplanen gäller under förutsättning att beställning erhållits senast nämnda datum.

## Projektkostnadsredovisning

Projektkostnaden är en kostnadsuppskattning som i detta skede baseras på en kalkyl med basmånad april 2022. Indexuppräknings ingår ej.

### Verksamhetsanpassning

| Kostnadsuppskattning                                             | Belopp         | Hyresgästens del     | SISAB:s del    |
|------------------------------------------------------------------|----------------|----------------------|----------------|
| Projektkostnad<br>verksamhetsanpassning                          | 179 600 000 kr | 43 100 000 kr        | 136 500 000 kr |
| Hyresgästens projektkostnad, inkl<br>omkostnadstillägg, kreditiv |                | <b>44 600 000 kr</b> |                |
| Varav direktfinansierat                                          |                | 3 500 000 kr         |                |
| Varav hyresgrundande                                             |                | <b>41 100 000 kr</b> |                |

## Paviljong

| Kostnadsuppskattning                                          | Belopp        | Hyresgästens del     | SISAB:s del |
|---------------------------------------------------------------|---------------|----------------------|-------------|
| Projektkostnad                                                | 11 500 000 kr | 11 500 000 kr        | 0 kr        |
| Hyresgästens projektkostnad, inkl omkostnadstillägg, kreditiv |               | <b>11 700 000 kr</b> |             |
| Varav direktfinansierat                                       |               | [Ange summa]         |             |
| Varav hyresgrundande                                          |               | <b>11 700 000 kr</b> |             |

I kostnaden ingår inte arbeten med evakueringar, provisorier eller andra tillfälliga åtgärder för verksamheten under produktionsskedet.

## Finansiering

### Direktfinansiering

Följande poster ingår i hyresgästens projektkostnad och direktfinansieras:

| Direktfinansiering                  | Belopp              | Kommentar |
|-------------------------------------|---------------------|-----------|
| Utredningsskede                     | 500 000 kr*         |           |
| Övriga kostnader enl. "krysslistan" | 3 000 000 kr        |           |
| <b>Summa direktfinansiering</b>     | <b>3 500 000 kr</b> |           |

\*i beloppet ingår omkostnadstillägg

### Hyresförändring

Hyresgrundande delen av hyresgästens projektkostnad genererar ett hyrestillägg.

| Uppskattad tillkommande hyra                              | Hyra i kr/år, ca |
|-----------------------------------------------------------|------------------|
| Hyresgrundande belopp 41 100 000 kr (Räntesats 0,73%)     | 2 700 000        |
| Summa DoU/inhyrning                                       |                  |
| <b>Summa tillkommande hyra (1:a helåret, ränta 0,73%)</b> | <b>2 700 000</b> |
| <b>Jämförelsehyra (1:a helåret, ränta 2%) *</b>           | <b>3 200 000</b> |

\*Baseras på hyresgrundande belopp med kalkylberäkningsprocent 2%, som jämförelse

Tillkommande hyra för paviljongevakuering är **9 300 000 kr/år**.

| Uppskattad tillkommande hyra paviljong                    |                   | Hyra i kr/år, ca |
|-----------------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| Hyresgrundande belopp 11 700 000 kr                       | (Räntesats 0,73%) | 7 800 000        |
| Summa DoU                                                 |                   | 300 000          |
| Summa Inhyrning                                           |                   | 1 200 000        |
| <b>Summa tillkommande hyra (1:a helåret, ränta 0,73%)</b> |                   | <b>9 300 000</b> |
| <b>Jämförelsehyra (1a helåret, ränta 2%) *</b>            |                   | <b>9 400 000</b> |

Eventuell nedsättning av hyran under genomförandet ingår inte i tillkommande hyran.

## Risker

Projektets fem största risker ses utgöras av:

Privata hyresgäster, framförallt restaurangen och pizzerian, kommer att påverkas av nya dragningar från storköket.

Under etapp 1 kommer lastkaj och utrymmen på samma plan (plan 800) att påverkas. Noggrann samordning under produktion kommer att behövas mellan bygget, leveranser och nyttjande av lokalerna.

Hela skolans verksamhet samt privata hyresgäster kommer att vara kvar inom fastigheten vilket innebär risker under produktion, både säkerhet- som ekonomiska- och tidsmässiga risker.

Relationshandlingar saknas, bland annat VVS- och konstruktionshandlingar vilket försvårar projekteringen och ökar risken för ÄTA under produktion.

Det allmänna marknadsläget med pågående krig i Ukraina, pandemins påverkan, stigande energi- och materialpriser och inflation är risker som kan påverka både tid och ekonomi i projektet. Detta är inte medräknat i projektkostnad.

## Nyckeltal

| Nyckeltal Verksamhetsanpassningar<br>kök/matsal/myndighetskrav.                   | Värde |       | Kommentar               |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|-------------------------|
| Indikator visandes fördelning<br>Hyresgäst/SISAB (i hela %)<br>Stamreovering m.m. | 24%   | 76%   | % av entreprenadkostnad |
| Nuvarande antal barn/elever<br>grundsärskola                                      |       | 15    |                         |
| Tillkommande antal barn/elever<br>grundsärskolan                                  |       | 25    |                         |
| Teknisk kapacitet max antal personer<br>grundsärskola                             |       | 40+40 | 40 elever +40 personal  |

| Nyckeltal Paviljong                                                    | Värde |        | Kommentar                                                                |
|------------------------------------------------------------------------|-------|--------|--------------------------------------------------------------------------|
| Indikator visandes fördelning<br>Hyresgäst/SISAB (i hela %)            | 100%  | 0      | % av entreprenadkostnad                                                  |
| Ny-/Tillbyggd area, kvm (BRA)                                          |       | 700    | Tillkommande BRA                                                         |
| Ny-/Tillbyggd Kr/kvm (BRA) - Hyresgäst                                 |       | 15 638 | Beräknat på hyresgästens<br>del av total kostnad för ny-<br>/tillbyggnad |
| Nuvarande antal barn/elever                                            |       | 240    |                                                                          |
| Tillkommande antal barn/elever                                         |       | 240    |                                                                          |
| Teknisk kapacitet: Max antal personer                                  |       | 256    | Barn + personal för hela<br>objektet                                     |
| Ventilation i lektionssal tekniskt<br>dimensionerad för antal personer |       | 30+2   | Barn + personal                                                          |
| Tillkommande årshyra kr/ (barn/elev)                                   |       | 38 610 | exkl. tillfällig<br>utbildningslokal och<br>nyproduktionsrabatt          |

## Beställning av genomförande

SISAB erbjuder att utföra genomförandeskedet enligt redovisat beslutsunderlag under förutsättning att beslut fattas enligt Stockholm stads delegationsordning.

I det fall beställning inte är SISAB tillhanda senast oktober 2022, kommer nedlagda projektkostnader inkl. omkostnadstillägg att faktureras. Önskas projektet genomföras vid senare tidpunkt ska en ny förfrågan tillställas SISAB skriftligen.

Samtliga beräkningar är gjorda enligt gällande Samverkansavtal och alla belopp i underlaget är exkl. mervärdesskatt.

Med vänlig hälsning  
SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

---

Sandra Stankovic  
Projektägare

---

Claes Magnusson  
VD