



**Styrelseärende  
Styrelsen 2020-06-04  
Ärende 8**

Handläggare:  
Emil Westerdahl  
Telefon: 08 – 508 377 10

Till styrelsen

Bob Bark  
Telefon: 08-508 378 13

**Genomförandebeslut gällande Svenska Bostäders upprustning av fastigheterna Nystad 1 (hus) och Nystad 11 (gård), Akalla**

**VD:s förslag till beslut**

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Genomförande av upprustning och ombyggnation för fastigheten Nystad 1 (hus) med 99 lägenheter om 122 mnkr och fastigheten Nystad 11 (gård) om 14 mnkr inklusive moms godkänns.
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Vällingby den 25 maj 2020

Stefan Sandberg  
VD

**Sammanfattning**

Svenska Bostäders styrelse föreslås besluta om genomförande av upprustningen inom fastigheten Nystad 1 i stadsdelen Akalla med adress Sibeliushuset 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.

Totala investeringsvolymen beräknas till 136 mnkr.

Syftet med projektet är bland annat att minska driftkostnaderna, sänka underhållskostnaderna samt höja komforten och säkerheten för de boende. Fastigheten är det sjätte huset som renoveras längs Sibeliushuset och ingår i Järvalyftet.

## Bakgrund

Svenska Bostäders arbete ska bidra till de tre inriktningsmål kommunfullmäktige har beslutat för Stockholms Stad. Upprustningen av kv. Nystad 1 och gården kv. Nystad 11 bidrar till dessa mål:

- En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla
- En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt
- En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden

## Ärendet

### Bakgrund till projektet

Under Svenska Bostäders idé- och strategiskede för Järva våren 2009 gjordes en övergripande inventering omfattande hela beståndet på Järva och en strategi för genomförande togs fram. Kv. Nystad 1 var en av många fastigheter som inbegreps i den strategin och är den som står näst på tur för en upprustning i Akalla.

Projektet inleddes i slutet av 2018 med en förstudie som övergick till programskede under januari 2019. Parallellt med programskedet, där utformningen av projektet arbetades fram, pågick samrådet där en engagerad grupp på åtta hyresgäster har diskuterat åtgärder, färgsättning samt val/tillval tillsammans med Svenska Bostäder och hyresgästföreningen.

Erfarenheter från tidigare motsvarande renoveringar har legat till grund för åtgärdsförslag i denna etapp. Samrådet avslutades april 2019 med en omröstning där samtliga boende fick ta ställning till det åtgärdsprogram som samrådsgruppen tagit fram. Majoriteten av de boende var positiva och röstade för ett godkännande av åtgärdsprogrammet. Därmed utgjorde åtgärdsprogrammet en del av det underlag som låg till grund för projekteringen som startade direkt efter samrådet. Projekteringen pågick fram till februari 2020.

### Nuläget

I samband med att projekteringen avslutades påbörjades upphandlingsförfarandet. Anbudsöppning har genomförts den 31 mars 2020. Utvärdering av anbuderna är utförd och upphandlingen kommer inte slutföras innan eventuellt beslut av styrelsen i detta ärende. Upphandlingssekretess råder.

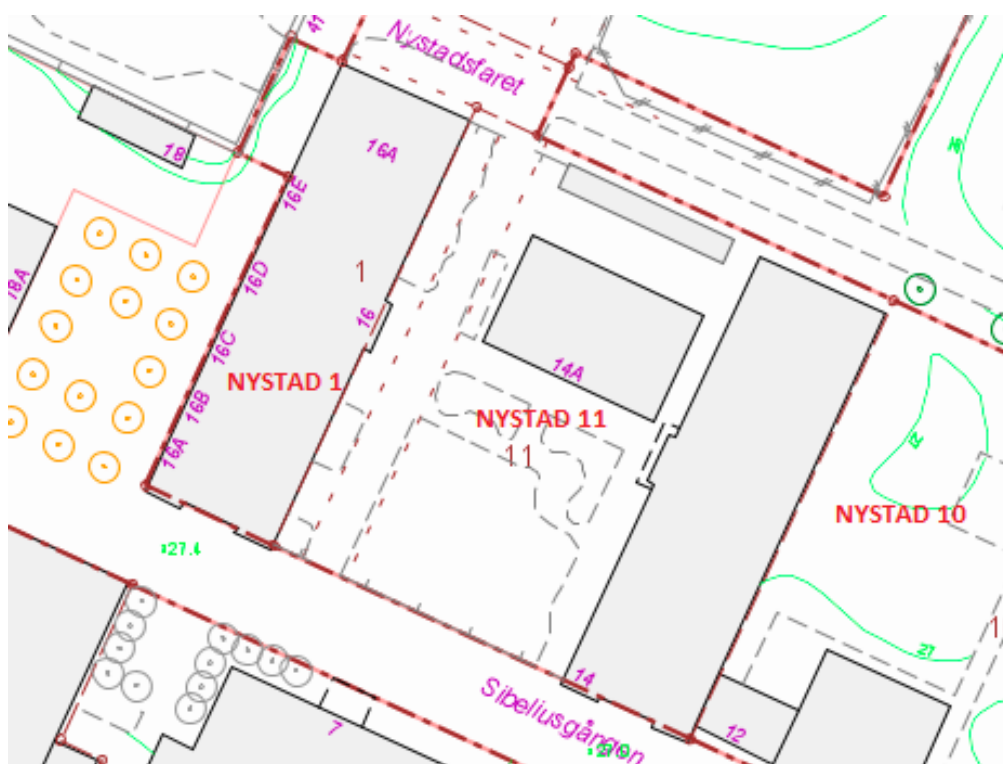
### Projektutformning

Nystad 1 är den sjätte och tillika den sista fastigheten att renovera på Sibeliusgången, fram till det Östra Torget i Akalla. Kvarteret innefattar ett skivhus med underliggande garage.

Fastighetsgränsen går i liv med husets fasad, undantaget är gaveln mot norr där viss mark tillhör kvarteret. Marken utanför den västra långsidan och den södra gaveln tillhör staden och gården mot öster tillhör grannfastigheten Nystad 11.

Huset uppfördes 1975 och är karaktäristiskt för miljonprogrammet. Bland annat för sina 12 våningar och hustypen skivhus, antalet bostäder, dåvarande byggteknik och materialval.

Bottenvåningen inhyser fem lokaler som vetter mot torget och tunnelbanan. Totalt finns 99 lägenheter mellan plan 1 och plan 10. Bostäderna varierar i storlek och antal rum mellan 1 rok - 3 rok och 41 – 77 m<sup>2</sup>. På plan 11 finner man vinden samt ett antal teknikutrymmen som bara nås av personal från Svenska Bostäder. Som nämnts tidigare finns ett underliggande garage som kan nås via husets källare. Garaget är i sin tur sammanhängt med övriga fastigheter längs Sibeliusgången. Två infarter finns med placeringar i öst och väst.



Åtgärderna och projektets omfattning är i princip detsamma som i tidigare projekt i Akalla. Bland annat utförs nya stammar för VA, ny el och ventilation med återvinning.

Renoveringen omfattar också nya yttskikt i allmänna utrymmen, lägenheter och lokaler. Nya badrum, kök och eventuella mindre planlösningsändringar i lägenheter vilka utförs som tillval. Beroende på lägenhetstyp kan tillval göras för extravägg mot vardagsrum, rivning av vägg mellan kök/vardagsrum för att få öppen planlösning alternativt kan lägenhetstyperna 2RoK 61m<sup>2</sup> byggas om till 3RoK 61m<sup>2</sup>.

Nytt elektroniskt passagesystem, nya dörrar överallt samt nytt tätskikt på gården och ny utformning av densamma. Tvättstugan på gården byggs om från att idag vara ett gemensamt utrymme till att bli fem enskilda rum som bokas via aptus.

#### Geografiskt område

Hela Akalla, och i synnerhet stadsmiljön längs med hela Sibeliushöjden, är ett bra exempel på hur en stadsdel kunde se ut efter miljonprogrammets avslut. Förutom

de tidstypiska utformningarna på hus och bostädernas planlösningar har hela området en tät karaktär med koncentrerad kvartersbebyggelse och raka gator som löper längs alla kvarter.

Trafiksepareringen är effektiv med Sibeliusgången som en lång gågata med enbart viss trafik för butiker med leveranser. För privatpersoner med bil är det en kort sträcka till parkering utomhus och undergarage. Utformningen av området har resulterat i att de boende har service och detaljhandel i kvarteret bredvid, eller i sitt egna hus, och kan därmed nå dessa utan att behöva lämna området.

Akalla är en del av Järva som tillhör kategorin "särskilt utsatt område" enligt polisen. Under samrådsprocessen framgick det att otrygghet främst upplevs i och kring centrum samt vid tunnelbanan. Inom kvarter Nystad 1 var garaget ett utrymme som kunde upplevas som otryggt, men i övrigt var många hyresgäster generellt trygga och nöjda med både sin hyresvärd och grannar.

#### *Kommunikationer*

Tunnelbanans blå linje med station Akalla ligger cirka 50 meter från huset.

#### *Service*

Det finns bland annat två livsmedelsbutiker, skomakare, skraddare, tandläkare, elektronikbutik och kyrka i stadsdelen.

#### *Övrigt*

Omsättningen på lägenheter är relativt hög i jämförelse med övriga områden i Järva. Inom hela Järva var omsättningen 9,4 % och för Akalla 13,4 %. Siffrorna avser 2019.

Boende i Akalla, och i andra närliggande områden, anser att Akalla är det tryggaste och det mest attraktiva området inom Järva. Det framkommer bland annat vid samråd och diskussioner med de boende, men också genom att boende i tidigare renoveringshus i Husby har valt att bli permanent evakuerade till Akalla för alternativet att flytta tillbaka till Husby.

#### *Hållbarhetsaspekter i projektet*

##### *Miljömässig hållbarhet*

Inför projekteringen genomfördes en aggregering enligt Miljöbyggnad 3.0 med resultatet brons. Aggregering innebär att man tidigt tar fram en rapport baserad på byggnadens totala förutsättningar utifrån alla indikatorer som påverkar klassningen i miljöklassningssystemet Miljöbyggnad. Husets prestanda ska enligt projekteringen motsvara Miljöbyggnad brons som lägst.

Ett miljöprogram finns även framtaget för projektet och ligger tillsammans med aggregeringen som grund för den projektering som utförts och gäller även för kommande produktion.

Energianvändning idag är 118 kWh/m<sup>2</sup>, A-temp. Målet är att minska energianvändningen till 83 kWh/m<sup>2</sup>, A-temp, vilket motsvarar cirka 30 %.

Byggvarubedömningen används i projektet för att kvalitetssäkra vilka material och varor som byggs in i huset.

##### *Sociala hållbarhetsaspekter*

Svenska Bostäder har avtal med Hyresgästföreningen om hyresgästinflytande. I samband med upprustningar finns ett generellt avtal som reglerar hur samråd ska gå till. Samråd har ägt rum enligt gällande avtal.

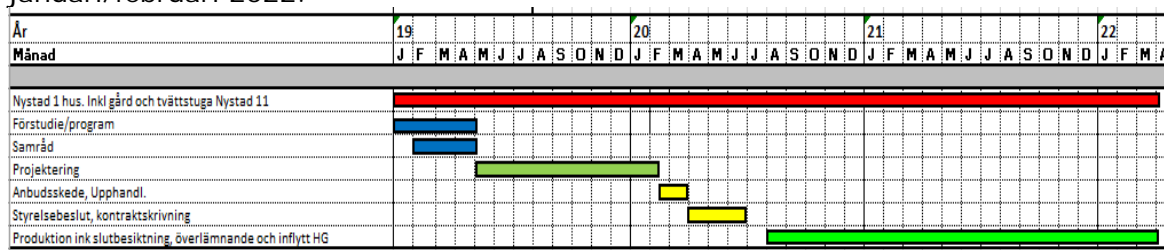
Engagemanget under samrådet har varit stort. På informationsmötet inför samrådsskedet närvarade nästan 60 personer som bor i huset och samtliga deltog i diskussioner och grupparbeten. Flera anmälde sig till samrådsgruppen som snabbt blev tillsatt. Samrådsgruppen bestod av både män och kvinnor och variationen i ålder och antal år man bott i huset var hög. Detta bidrog till ett bra och engagerat samråd där alla ville bidra på olika sätt utifrån sin erfarenhet och kunskap.

Svenska Bostäder bedriver ett medvetet arbete för att öka tryggheten. Upprutningen av gården, allmänna utrymmen och tvättstugan är en viktig del i trygghetsarbetet. Synpunkter och önskemål från de boende gällande tryggheten har beaktats och arbetats in i handlingarna under projekteringen.

Svenska Bostäder arbetar också aktivt för att erbjuda arbetslösa arbete. I enlighet med avtalet med entreprenören ska CV och kontaktuppgift tas in för minst en arbetssökande genom Jobbtorget. Entreprenören bör anställa minst en person därigenom.

### Tidplan

Produktionsstart planeras ske i augusti 2020 och färdigställande beräknas till januari/februari 2022.



### Ekonomi

Investeringen omfattar 136 mnkr inkl moms. Fördelat enligt följande:

Nystad 1, 122 mnkr

Nystad 11, 14 mnkr

Utförligare information gällande kalkyl för Nystad 1 finns i bilaga 1.

Investeringen i Nystad 11 (gården och tvättstugan), inklusive den ingående balansen för denna fastighet, överskrider förväntat marknadsvärde vid slutfört projekt vilket innebär ett troligt behov av ekonomisk nedskrivning. Det kommer belasta resultaträkningen under 2020 genom en kostnadsreservering.

För 2019 var normhyran i kvarteret 969 kr/kvm och år vilket ger månadshyran för 3 RoK, 77 kvm, 6 217 kr. Hyresnivån efter renoveringen för 3 RoK, 77 kvm, och räknat på 2019 års hyresnivå, blir 7 324 kr – 7414 kr. Hyran stiger ju högre upp man bor.

### Projektets måsättning

Projektet har arbetat fram följande projektmål för projektet:

- *Ekonomi* – Projektet ska färdigställas inom beslutad budget.
- *Tid* – Projektet ska färdigställas enligt tidplan.
- *Nöjd kundindex* – Resultatet från ombyggnadsenkäten ska vara högre än senaste NKI avseende produktindex och trygghetsindex.
- *Energi* – Målet är 30% reduktion av energianvändningen.
- *Kvalitet* – Noll entreprenadfel vid inflyttning.

### Uppföljning och rapportering

- Uppföljning av ekonomi sker löpande genom prognosavstämningar som rapporteras varje månad till VD och företagsledning. Ekonomi, tidplan, och andra för stunden aktuella frågor inom projektet följs upp av projektledare och intern beställare en gång i månaden.

- NKI målen och energimålen följs upp cirka 6 månader efter inflyttning och målet för noll entreprenadfel följs upp genom slutbesiktning och efterbesiktning innan hyresgäster flyttar in.
- En slutredovisning av projektet tas fram efter avslutat projekt.

### Risker

Risk	Sannolikhet (1-5)	Konsekvens (1-5)	Poäng	Åtgärd/kommentar
Budget överskrids	3	4	12	Månatlig kostnadsuppföljning under produktion. Åtgärder som ligger utanför entreprenaden kommer endast utföras om de krävs för att exempelvis lagar och regler ska uppfyllas. Likväl väsentliga åtgärder som exempelvis rör energi och miljö samt är ekonomiskt fördelaktiga att utföra under pågående entreprenad.
Tidplan hålls inte	1	4	4	Krav på detaljerad tidplan. Kontinuerlig uppföljning av tidplan, görs minst varannan vecka på byggmöten. Var tydlig mot entreprenör i tidigt skede att tider måste hållas och ev avvikelser måste rapporteras till SB i tidigt skede. Go-No Go möte 4 månader innan inflyttning.
Produktions tekniska risker	1	3	3	Vi har utfört 5 projekt senaste åren i området och alla är snarlika. Därmed har vi under projekteringen tagit lärdom från fel och brister från tidigare projekt så dessa inte ska uppkomma igen.
Pandemins påverkan	4	2	8	Svärbedömt.

### Organisation

Bolaget har utsett en intern projektledare samt en organisation med interna stödfunktioner bestående av fastighetsingenjör, installationsledare el/vvs/hiss, landskapsarkitekter och trädgårdssamordnare. Vidare ingår även resurser från förvaltningsorganisationens distrikt Järva i projektgruppen.

Projektet genomförs som en utförandeentreprenad. Entreprenören samordnar arbeten med följande entreprenader som också ingår i projektet:

- installation av fibernät för bredband.
- hiss
- el- och telearbeten i respektive nätägares regi.
- kabel-TV-arbeten i nätägarens regi.
- fjärrvärmearbeten i nätägarens regi.

### **Bilagor**

1. Ekonomiska förutsättningar (**sekretess**)
-