



**Styrelseärende
Styrelsen 2019-12-05
Ärende 8**

Handläggare:
Jenny Berglund
Telefon: 08 – 508 371 04
Johan Lundqvist
Telefon: 08 – 508 371 22

Till styrelsen

Slutredovisning, ombyggnad av Drakenberg 14, Södermalm

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande:

1. Slutredovisning avseende ombyggnad av fastigheten Drakenberg 14, Södermalm, godkänns.
2. Kommunfullmäktige förslås godkänna slutredovisning avseende ombyggnad av fastigheten Drakenberg 14, Södermalm.

Vällingby den 20 november 2019

Åsa Steen
Tf VD

Bakgrund

För projekt med en investeringsvolym över 300 mnkr ska, enligt stadens projektstyrningsmetod, en slutredovisning lämnas till bolagsstyrelsen, koncernstyrelsen och kommunfullmäktige. Ombyggnad av fastigheten Drakenberg 14 är ett sådant projekt.

Drakenberg 14 ligger på Södermalm, nära Hornstull, och hör till miljonprogrammet. Svenska Bostäder har tidigare sålt närliggande och motsvarande fastigheter i området.

Aktuell investering och slutredovisning för projektet gäller fem huskroppar, utifrån genomförandebeslut i Svenska Bostäders styrelse den 22 oktober 2015. Investeringen beslutades även av kommunfullmäktige den 6 februari 2016.

Projektbeskrivning

Fastigheten Drakenberg 14 består av 61 m långa och 12 m breda lamellhus. Lägenheternas standard efter upprustning är hög och motsvarar våra nyproducerade lägenheter. Tidigt samråd med hyresgäster tillsammans med visningslägenhet har skapat goda förutsättningar för ett fortsatt gott arbete tillsammans med förvaltningen. Renovering har även skett av underliggande garage som ansluter till fastigheten via källare och gårdar. Gårdar och garage har renoverats inom separata projekt. Under hela entreprenadtiden har grannar och berörda hyresgäster blivit informerade om pågående arbeten.

Lägenhetsfördelning

Kvarteret innehåller totalt 243 lägenheter med följande fördelning:

1 rok	45 kvm	13 st	5 %
2 rok	45 kvm	10 st	4 %
3 rok	88-94 kvm	29 st	12 %
4 rok	87-107 kvm	45 st	19 %
5 rok	121-124 kvm	15 st	6 %
6 rok	133 kvm	131 st	54 %

Lokaler

Kontor/Förskola/Gruppboende

3 417 kvm 57 st

P-garage, Stockholm Parkering

14 812 kvm 425 platser

Summering av ytor

Bruttoarea, BTA 52 370 kvm

Boarea, BOA 23 167 kvm

Lokalarea, LOA 3 417 kvm



Tider

Projektet startades hösten 2013 och det första huset av fem blev färdigt 2014. Målsättning var att hitta en entreprenör med bred kompetens, engagemang och stor erfarenhet av ombyggnation. Byggmästargruppen AB anlätades som generalentreprenörer för första huset i projektet i konkurrensupphandling och har därefter erhållit samtliga resterande entreprenader genom optioner med lyckat resultat.

Upphandling slutfördes i december 2013 och byggstart skedde i januari 2014. Första inflyttningen skedde under våren 2015. Varje etapp har utförts under åren 2014-2018 med gårdar året därefter. Totalt har det tagit sex år att färdigställa projektet.

Ekonomi

Beslutad budget var 425 mnkr. Projektets slutkostnad är 434 mnkr. Projektets marginellt ökade kostnader utgörs av flera normalt förekommande ändringar- och tilläggsarbeten i byggentreprenader. Exempel på större poster är utökad isolering ventilationskanaler, utökade arbetsplatsomkostnader som byggetablering och fasadställning, komplettering yttertaksbyte samt spacklingar i badrum.

En annan post som vi konstaterar har ökat jämfört med budget är evakueringskostnader med återflytt av våra hyresgäster. Vi har under de flertal år projektet pågått periodvis förstärkt projektorganisationen.

Det föreligger ingen risk för nedskrivning i projektet.

Risk

Risikanalys inför genomförandet omfattade exempelvis:

- Budgetöverdrag angavs med mycket låg sannolikhet.
- Hyresgästmedgivande ej erhållet angavs som sannolikt.
- Evakueringsproblematik angavs med viss sannolikhet.

Sammanfattningsvis har genomförandet skett utan större störningar.

Miljö

Preliminärt uppmätt energiprestanda, genomsnittligt per hus, är 78,2 kWh/m²A_{temp}, år. Beräknad energiprestanda var 80 kWh/m²A_{temp}, år. Energibesparingen uppgår till 32 %. Målet om 30 % besparing för större upprustningsprojekt uppnås därmed, samtidigt som verklig energianvändning utföll i nivå med beräknad.

Bolagets analys och bedömning

Målet med projektet har varit att renovera med omsorg utifrån projektspecifika kvaliteter samt att få till attraktiva hyreslägenheter i ett populärt område. Ca sex månader efter inflyttning mäter vi kundnöjdheten och rapporterar två sammanfattande index, produktindex och trygghetsindex. Undersökningen gjordes i tre etapper. Genomsnittligen når vi inte riktigt målet 82 % för produktindex, utfall 77,9%, och målet 85 % för trygghetsindex, utfall 83,8%. Dock finns höga betyg för exempelvis trivsel i området, bemötande och evakueringslägenhet.

Bolagets bedömning är att projektet är väl genomfört utifrån våra hyresgästers bedömning och egna erfarenheter.
