

**Handläggare**  
Anna Westerlund  
08-50847023

**Till styrelsen för**  
Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB

## **Reviderat genomförandebeslut ny förskola Stångåvägen 44, Skarpnäck**

### **Företagsledningens förslag till beslut**

Styrelsen för Skolfastigheter i Stockholm AB godkänner reviderat genomförandebeslut för projektet ny förskola, Stångåvägen 44, Skarpnäck med en projektkostnad om 91,1 mnkr inklusive index, i sin helhet finansierat av stadsdelsnämnden samt uppdrar åt VD att slutföra projektet.

### **Sammanfattning**

Stadsdelsförvaltningen i Skarpnäck har beställt en ny förskola med 8 avdelningar för 144 barn som skall ersätta tre små förskolor i närheten. Genomförandebeslut beviljades i SISAB:s styrelse i december 2020. Omvärldsförändringar har medfört kostnadsökningar och projektet har dessutom stött på problem med markarbeten och grundläggningen av förskolebyggnaden. Projektkostnaden, exklusive index har ökat 16,8 mnkr vilket kräver ett nytt genomförandebeslut. Entreprenaden pågår och tillträdesdagen för verksamheten har försenats med ett halvår till 2024-12-01.

### **Bakgrund**

Skarpnäcks Stadsdelsförvaltning har beställt en ny förskola med 8 avdelningar för 144 barn som ska ersätta 3 mindre förskolor i området. Genomförandebeslut beviljades i SISAB styrelse december 2020. Byggstart var då planerad till februari 2022 men exploateringskontorets arbeten blev initialt försenade och medförde att byggstart inte kunde ske som planerat. I samband med upphandling hösten 2022 tog SISAB fram en ny kalkyl, eftersom pandemin och kriget i Ukraina hade påverkat byggbranschen kraftigt. Stadsdelsförvaltningen meddelade i oktober 2022 att de ville gå vidare med den nya kostnadsnivån. Anbud inkom i november 2022 och den kostnadsprognos som då sammanställdes låg 12 procent över beslutad budget.

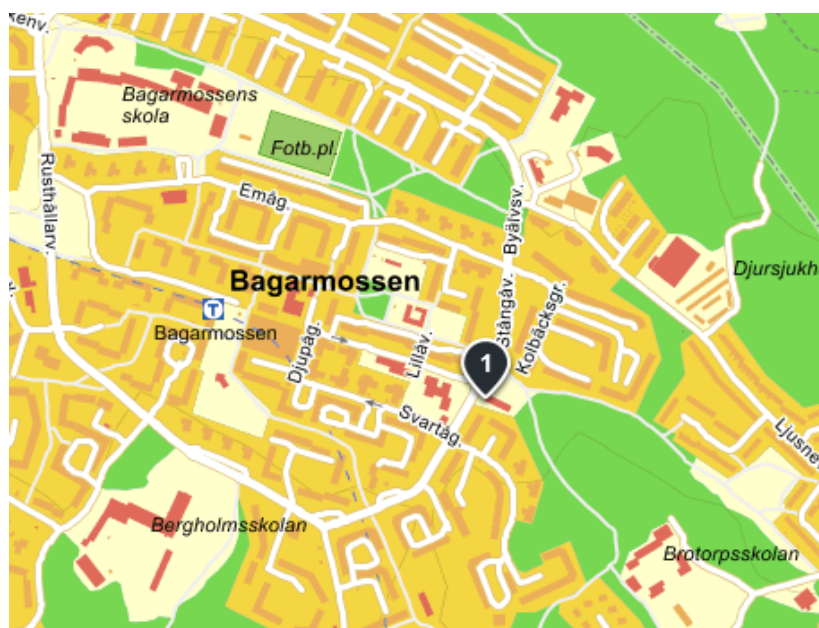
Med anledning av kostnadsökningen, som låg nära gränsen för att fatta ett nytt genomförandebeslut, gjorde SISAB i februari 2023 en lägesredovisning av projektet till SISAB:s styrelse, som underlag

#### **SISAB**

Palmfeltsvägen 5, 121 62 Johanneshov  
Box 5010  
12105 Johanneshov  
Växel 08-50846000  
Fax  
diarie@sisab.se  
www.sisab.se

för beslut om kontraktsskrivning med tilldelad entreprenör. Anbudet var högre än kalkylerat vid genomförandebeslut men fördelaktigt i relation till den kostnadsökning i byggbranschen som världsläget hade fört med sig. Enligt lägesredovisningen skulle projektet behöva ett reviderat beslut om riskreserven behövde utnyttjas fullt ut.

Byggstart skedde i mars 2023 och projektet stötte initialt på problem med markarbeten och grundläggning som resulterade i både förseningar och kostnadsökningar som nu kräver ett reviderat genomförandebeslut.



Förskolans placering på karta. Bildkälla: Eniro

## Ärendet

Under produktionen i det initiala markarbetet upptäcktes problem som den geotekniska undersökningen inte påvisat. Undersökningen utfördes med normal detaljeringsgrad och enligt SISAB:s gällande rutiner. Marken innehöll byggavfall, höga halter av torrskorpelera och sprängmassor som innehöll höga halter av sulfid. Detta krävde mer schaktning, deponi och återfyllnad. Grundläggningen behövde planeras om och göras på berg istället. Berget lutade mer än antaget

vilket medförde extra pålning. Problemen ledde till omprojektering, mer byggadministration, förseningar och kostnadsökningar. För att inte behöva forcera tidsplanen med extra kostnader som följd har ett nytt tillträdesdatum beslutats av stadsdelsförvaltningen. Husets stomme är klar och arbeten pågår bland annat med ytterväggar.

Projektet har redan från början strävat efter att göra en kostnadseffektiv produkt och inga ytterligare besparingar har hittats vid översyn. Att stoppa eller pausa projektet nu skulle medföra stora kostnader och ses därför inte som ett alternativ.

### Tidsplan

Entreprenaden pågår och följer ny tidsplan som överenskommit med stadsdelsförvaltningen med tillträdesdatum 2024-12-01, en total försening om 18 månader inklusive exploateringskontorets försening om ca 12 månader.

Reviderat beslut är planerat enligt nedan tidsplan.

Tidsplan för reviderat genomförandebeslut	Datum
SISAB:s styrelse	12 december
Stadsdelsnämnd	14 december

### Ekonomi

Projektkostnadsökningen sedan genomförandebeslut från december 2020 finns redovisad i nedan tabell.

Kategori	Kostnadsökning (mnr)
Anbud dyrare än kalkyl i genomförandeffert	5,3
Solcellsanläggning, option i genomförandeffert	0,5
AFS2020:1 nya utrymningskrav	0,3
Byggherrekostnad, byggadm, projektering, myndighetsbeslut m.m.	5,3
Markarbeten, ändringar av grundläggning och stomme	4,4
Hinder och tidsförlängning	1,0
<b>Summa</b>	<b>16,8</b>

Med ökningen om 16,8 mnr beräknas projektkostnad exklusive index till 86,8 mnr. Med omkostnadstillägg och kreditiv om 5,1 mnr är stadsdelsnämndens totala kostnad 91,9 mnr. Av dessa är 4,3 mnr kostnad som direktfinansieras och 87,7 mnr är hyresgrundande.

Projektkostnad inklusive prognostiserad index om 4,3 mnr beräknas till 91,1 mnr och finansieras av stadsdelsnämnden.

Nedan redovisas projektkostnad exklusive index och jämförs mot genomförandebeslut med basmånad september 2020. Beloppen för

reviderat beslut baseras på en budgetoffert med basmånad november 2022.

Projektkostnadsredovisning, exklusive index (mnkr)	Genomförande-beslut	Reviderat genomförande-beslut	Avvikelse
Projektkostnad	70,0	86,8	16,8
Omkostnadstillägg och kreditiv	1,9	5,1	3,2
Projektkostnad, inkl. omkostnadstillägg och kreditiv	71,9	91,9	20,0
Varav hyresgrundande	71,6	87,7	16,0

Den tillkommande årshyran för stadsdelsnämnden år 1, baserat på den hyresgrundande kostnaden, är med 2023 års ränta om 2,41 procent beräknad till 6,5 mnkr. Som jämförelse uppgår tillkommande årshyra till 6,1 mnkr om räntan är 2,0 procent.

#### Risker

Följande risker är identifierade och inräknade i riskpengen:

- Risken att betongtuttorkning påverkar tidplanen eller kostnaderna bedöms som låg.

#### Ärendets beredning

Ärendet är berett av representanter från SISAB och stadsdelsförvaltningen.

Ebba Agerman  
VD

## Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

**Namn**

Ebba Agerman

**Datum**

2023-11-30