

**Handläggare**  
Patrik Andersson  
08-50839201

**Till**  
Styrelsen för AB Stockholmshem

## **Slutredovisning av nyproduktion inom fastigheterna Sämjan 2 och Linaberg 19 i Mariehäll**

### **Bolagets förslag till beslut**

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar

1. Att godkänna slutredovisning av projektet Sämjan 2 och Linaberg 19 i Mariehäll

### **Sammanfattning**

År 2008 förvärvade AB Stockholmshem fastigheten Linaberg 19 i syfte att riva befintliga industribyggnader och bygga bostäder. Kommunfullmäktige fattade genomförandebeslut 2012-02-20 baserat på 331 lägenheter och investeringsutgift om 886 mkr inklusive moms.

2020-03-05 behandlade styrelsen ett informationsärende om reviderat genomförandebeslut för 370 lägenheter och en investeringsutgift om 1 130 mkr inkl. moms.

Produktionen startade i november 2016. Inflyttning skedde etappvis och från vintern 2019 till vintern 2021.

Projektets slutkostnad uppgår till 1 161 mkr inkl. moms. Inget nedskrivningsbehov föreligger. Bolaget har genom projektet tillfört området 370 lägenheter, en förskola, tre lokaler, hyresgästlokal, 740 cykelplatser samt garage och parkeringsplatser.

### **Ärendet**

AB Stockholmshem köpte fastigheten Linaberg 19 år 2008 för 152 miljoner kronor. Syftet med förvärvet var att riva befintliga industribyggnader och bebygga fastigheten med bostäder.

Detaljplanen antogs av stadsbyggnadsnämnden den 25 september 2011. Kommunfullmäktige fattade genomförandebeslut den 20 februari 2020. Detaljplanen överklagades till Mark- och miljödomstolen som upphävde planen. Efter justeringar vann detaljplanen senare laga kraft hösten 2013.

#### **AB Stockholmshem**

Hornsgatan 128  
Box 9003  
10271 Stockholm  
Växel 08-50839000  
epost@stockholmshem.se  
www.stockholmshem.se

Den ursprungliga fastigheten är nu uppdelad i Sämjan 2 och Linaberg 19. Även två lokalgator och en väg ingick i projektet.



Fastigheten Sämjan 2 är bebyggd med åtta huskroppar i 5-6 våningar med 239 lägenheter, förskola i två plan (710 kvm), restauranglokal (198 kvm), hyresgästlokal (62 kvm) samt garage i tre halvplan med plats för 196 p-platser (6 257 kvm).

### Sämjan 2



Fastigheten Linaberg 19 är bebyggd med en stor huskropp i 6 våningar i ett halvslutet kvarter med 131 lägenheter och två kommersiella lokaler (71 respektive 77 kvm).

#### Linaberg 19



Projektet har ett p-tal på 0,53 vilket tillgodoses via garagets 196 p-platser. Dessutom har tre markparkeringar tillskapats, två på lokalgatan vid Sämjan och en inne på innergården på Sämjan 2. Totalt har skapats 478 cykelparkeringar inom Sämjan 2 och 262 cykelparkeringar inom Linaberg 19.

Totalt omfattar projektet 370 lägenheter med en genomsnittlig storlek om drygt 70 kvm:

Storlek	Yta BOA	Antal
1 rok	40	33
2 rok	53	130
3 rok	80	129
4 rok	94	74
5 rok	126	5
<b>Totalt</b>	<b>26 116</b>	<b>370</b>

	Sämjan 2	Linaberg 19	Totalt kvm
Total BTA			45 492
Ljus BTA			33 286
BOA	15 529	10 587	26 116
LOA	7 327	148	7 475

### **Organisation**

Upphandlad entreprenadform: Totalentreprenad i samverkan med entreprenören NCC Bygg. Entreprenaden godkändes 2021-12-17 utan jämkad garantitid.

### **Produktion**

Produktion av bostäder påbörjades i november 2016 och avslutades i december 2021. Inflyttning skedde successivt under två års tid med start vintern 2019. Lokalerna flyttades in allt eftersom ytorna vart färdigställda.

### **Ekonomi**

Kommunfullmäktige fattade genomförandebeslut 2012-02-20 baserat på 331 lägenheter och investeringsutgift om 886 mkr inklusive moms. I samband med projektering utökades projektet med 39 lägenheter till 370 lägenheter och projektets ekonomi förbättrades. 2020-03-05 behandlade styrelsen ett informationsärende om reviderat genomförandebeslut med en ny investeringsutgift om 1 130 mkr inkl. moms. Den ökade kostnaden förklaras av indexuppräkning av kalkyler från 2011, en utökning av projektet med 39 lägenheter, modernisering av inredningsstandard, högre anslutningsavgifter, tillkommande sopsugsanläggning, ökade exploateringskostnader. Lönsamheten hade förbättrats trots den ökade kostnaden, bland annat beroende på att fler lägenheter tillskapats och att mer kostnadseffektiva tekniska lösningar och material valts.

Det har varit diskussioner med entreprenören rörande ekonomi, entreprenadens omfattning, förseningar och garantiåtgärder, med entreprenören och en slutuppgörelse signerades mellan bolaget och entreprenören 2024-03-14, ca 2,5 år efter godkänd entreprenad.

Normhyran uppgick till 1 950 kr/kvm/år i 2021 års nivå. Den debiterade genomsnittshyran 2023 för lägenheterna var 2 200 kr/kvm.

Internräntan för kalkylperioden når 7,1 % vilket är högre än internräntan om 6,6 % som fastställdes i det utökade genomförandebeslutet från 2020-03-05. Initial internränta från 2012-02-20 uppgick till 5,96 %. Projektet har fått en ökad lönsamhet, trots den ökade produktionskostnaden om ca 30 mkr.

AB Stockholmshem köpte fastigheten Linaberg 19 för 152 miljoner kronor. Projektets slutkostnad uppgår till 1 161 mkr inkl. moms. Inget nedskrivningsbehov föreligger.

### Risker

Risکانالysen inför genomförandet omfattade följande risker:

- Överklagande av detaljplanen med försenad byggstart som följd  
*Detaljplanen blev överklagad vilket försenade projektet med ca 1 år.*
- Resursbrist hos leverantörer kan leda till dålig konkurrens med höga inköspriser som följd  
*Risk för resursbrist inföll inte.*
- Kostnader och hyror är nuvärden 2011-05 och det kan finnas risk att byggkostnader och hyror har olika utveckling de kommande åren  
*Risk för försämrad lönsamhet inföll inte. I stället utvecklades kostnader, räntor och hyresnivåer gynnsamt för projektekonomi.*

### Övriga försvårande omständigheter under projektet gång:

- projektet har drabbats av flera konkurser hos NCCs underentreprenörer
- flera byten av nyckelpersoner hos entreprenören har skett (sex olika platschefer och sex olika projektchefer),
- COVID 19 och undermåliga prognoser från entreprenören

Samtliga svårigheter är hanterade genom god kommunikation och ett gott samarbete mellan Stockholms hem och den externa projektgrupp som följt upp samtliga svårigheter som dykt upp under projektets gång.

### KMA - kvalitet, miljö & arbetsmiljö

Projektet projekterades med ambitionsnivå Miljöbyggnad silver, men bolaget valde av ekonomiska skäl att inte certifiera byggnaderna. Under projektet har miljöarbetet följts upp med stöd av intern och extern miljöcontroller för att kunna uppnå projektets miljömål.

Den projekterade energianvändningen för lägenheterna är beräknad till 55 kWh/m<sup>2</sup>Atemp och år för kvarteret Linaberg respektive 60 kWh/m<sup>2</sup>Atemp och år för kvarteret Sämjan. Skillnaden beror på att husen har olika formfaktorer.

Alla inbyggda material är kontrollerade i Byggvarubedömningen enligt Stockholms hems riktlinjer. Samtliga gul- och rödmarkerade produkter har godkänts av Stockholms hem innan de byggs in.

Projektet har sökt och mottagit solcellsbidrag på 285 760 kr från Länsstyrelsen.

**Kundundersökning**

Sämjan 2 fick ca 18 000 intresseanmälningar och Linaberg 19 ca 15 300 intresseanmälningar hos Bostadsförmedlingen vilket visar på en attraktiv produkt.

Projektet har ett samlat NKI på 75. Resultatet ligger inom gränsen för Mycket nöjd (75). Där bland annat Personal, Förväntningar och Informationsmaterial fått extra höga betyg.

**Bolagets analys och bedömning**

Projektet har bidragit till stadens mål om 140 000 bostäder till 2025. Bolaget har genom projektet tillfört området 370 lägenheter, en förskola, tre lokaler, hyresgästlokal, 740 cykelplatser samt garage och parkeringsplatser. Projektet är väl genomfört med god måluppfyllelse. Projektet har hög kundnöjdhet och energieffektiva hus med solceller.

**Ärendets beredning**

Ärendet har beretts på avdelningen för bygg & teknik tillsammans med ekonomiavdelningen.

Åsa Wigfeldt  
VD  
AB Stockholmshem

Patrik Andersson  
Chef Bygg & Teknik  
AB Stockholmshem

## Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Åsa Wigfeldt, VD	2024-11-22
Patrik Andersson, Chef Bygg & Teknik	2024-11-22