



Styrelseärende
Styrelsen 2022-03-17
Ärende 7
Dnr SB 2021/566

Handläggare:
Mikael Svensson
Telefon: 08-508 371 16

Till styrelsen

Projektledare:
Karin Åkerström
Telefon: 08-508 371 44

Slutredovisning avseende Projekt ombyggnad Skänninge 5, i Tensta

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande:

1. Slutredovisning avseende projekt Skänninge 5, i stadsdelen Tensta, godkänns.

Vällingby den 7 mars 2022

Stefan Sandberg
VD

Sammanfattning

Fastigheten Skänninge 5 renoverades år 2019-2020 i enlighet med styrelsebeslut från december år 2018. Projektet levererades enligt beslutad budget och tidplan, dock med ett något lägre NKI-resultat och något lägre energibesparing än uppsatt mål.

Bakgrund

I december år 2018 beslutade Svenska Bostäders styrelse om genomförande av ombyggnad av fastigheten Skänninge 5 i Tensta för en investeringsutgift om 104 mnkr. Projektet avsåg ombyggnad av två bostadshus inom fastigheten Skänninge 5 i Tensta, innefattande 53 lägenheter samt garage. I projektet tillskapades även en ny lägenhet. Husen är loftgångshus med garage under gårdsbjälklaget. De är byggda på slutet av 1960-talet och är tre respektive fem våningar höga. Detta ärende syftar till att slutredovisa projektet.

Projektbeskrivning

Renovering har utförts i lägenheterna samt i allmänna utrymmen som källare och garage. Renovering i lägenheterna innebar helrenovering exklusive badrum/wc då dessa är stambytta vid tidigare tillfälle. Husen har fått nya vatten- och avloppsledningar. Nya elinstallationer, centraler och mätare. Nya kök och vitvaror. Nya ytskikt i lägenheter, källare och allmänna utrymmen. Befintlig frånluftsventilation har ersätts med ny till- och frånluftsventilation med nya luftbehandlingsaggregat med återvinning. Gamla fönster och balkongdörrar har bytts till nya. Loftgångar och balkonger har fått nya skärmar och nya skärmtak över entréer.

Även husens gård har renoverats. Då tätskiktet på gården behövde bytas fanns möjlighet till att bygga om hela gården. En central del i ombyggnadsprojektet har varit att bidra till att öka upplevelsen av trygghet genom att vidta åtgärder i utemiljön. Gården har rustats upp med nya ytor för social samvaro samt lek. Planteringar med blommande perenner och buskar samt nya träd ger ett inbjudande intryck bla i anslutning till sittplatserna. Ny belysning på gården ökar tryggheten.

Lägenhetsfördelning

Kvarteret innehåller totalt 54 lägenheter med följande fördelning:

2 rok 71 kvm 24 st 44 %

3 rok 85 kvm 6 st 11 %

4 rok 99 kvm 24 st 45 %

Parkeringsplatser

P-garage med 69 platser.

Summering av ytor

Bruttoarea, BTA 7500 kvm

Boarea, BOA 4590 kvm



Bild: Gård

Tider

Byggstart för projektet blev enligt plan i juni 2019. Det första av två hus stod färdigt för återflytt i maj 2020 och det andra stod inflyttningsklart i september 2020.

Ekonomi

Beslutad projektram var 104 mkr. Projektets slutkostnad är 104 mkr. Då Skänninge 5 föregicks av Skänninge 1 och 2 med lika omfattning, var budgeten välgrundad.

Utöver investeringsutgiften har fastigheten haft hyresförluster under projektets gång motsvarande 5 mnkr som belastat driftnettot.

Beslutade arbeten har genererat ökade intäkter till AB Svenska Bostäder i form av högre hyresintäkter. Hyresnivån efter ombyggnad av lägenheterna förhandlades 2020 till 1142 kr/kvm. Innan ombyggnad 2018 var hyran 924 kr/kvm. Enligt beräkningen i bilagan till styrelseärendet 1148 i 2019 års nivå.

Fastighetens marknadsvärde

- före ombyggnaden, 2018, var 56 mnkr (10 600 kr/kvm)
- efter ombyggnaden, 2020, var 96 mnkr (18 200 kr/kvm)

Fastigheten belastades med en nedskrivning om 7 mnkr vid bokslutet 2020.

Investeringsens direktavkastning år 1 efter investering är 1.53%.

Fastighetens totala direktavkastning år 1 efter investeringen är 3.92 %.

Risk

Riskanalys inför genomförandet omfattade exempelvis:

Budget överskrids

Åtgärd: Investeringsvolymen baseras på anbud. Månatlig kostnadsuppföljning under produktion. Tydlig process för hantering och uppföljning av projektförändringar.

Tidplan hålls ej

Åtgärd: Krav på detaljerad tidplan. Kontinuerlig uppföljning av tidplan.

Bygglov godkänns ej

Åtgärd: Tidig dialog med Stadsbyggnadskontoret.

Sammanfattningsvis kan vi se att dessa risker aldrig föll ut.

Syfte, mål och hållbarhetsaspekter

Som projektspecifika mål angavs följande i genomförandebeslutet:

NKI - Resultat på ombyggnadsenkäten ska uppnå 85 %. Detta mäts genom den enkät som skickas ut sex månader efter genomfört projekt.

Energi - Målet är 30 % energieffektivisering, för Skänninge 2 innebär detta 90 kWh/m² (A-temp). Förbrukningen mäts och följs upp av energisamordnaren efter avslutat projekt.

Kvalitet – Noll entreprenadfel vid inflyttning. Detta mäts genom uppföljning av anmälningar till KC.

Hållbarhetsaspekter

Gården har fått ny utformning efter samråd med hyresgästerna. Sociala ytor för sittplatser med grill samt spännande lek som vänder till olika åldersgrupper. Gården har ny belysning vilket förbättrar den upplevda tryggheten. Valet av växter med perenner, buskar och träd är gjort för att gynna biologisk mångfald med bla skilda blomningstider. Dagvatten leds i stor omfattning till gräs och vegetationsytor.

Övriga hållbarhetsaspekter är att våra kök har förberetts för matavfallsinsamling i enlighet med Svenska Bostäders tekniska regler. Och alla material har dokumenterats i byggvarubedömning.

Nöjd kund index

Ungefär sex månader efter inflyttning mäter vi kundnöjdheten och rapporterar två sammanfattande index, produktindex och trygghetsindex. Projektet fick ett utfall på 83,3 % för trygghetsindex och för produktindex 78,7%. Utemiljön fick hela 86,9%.

Energi

Efter renoveringen har varmvattenanvändningen minskat med 13 % till 60 kWh/m² Boa,Loa. Elanvändningen har ökat från 5,5 till 6,3 kWh/m² Boa,Loa. Den ökade elanvändningen var förväntad och beror på installerad FTX. Energianvändning för uppvärmning minskade med 21 % efter ombyggnad. Detta kan jämföras med andra fastigheter som har kunnat tilläggsisolera i sin helhet t.ex. i Husby och Akalla, där energianvändningen för uppvärmning istället har halverats. Endast gavlarna isolerades på Skänninge 5 då det är ett loftgångshus och många fönster redan var bytta. Total energibesparing för Skänninge 5 är i dagsläget 17 % och projektet nådde därmed inte stadens mål på 30 %.

Kvalitet

Projektet har följt processen i Svenska Bostäders Ombyggnadshandbok och för projektet framtaget miljöprogram.

Målet noll entreprenadfel vid inflyttning var tufft satt. I uppföljningen visade det sig att det inte har varit många fel i lägenheterna efter ombyggnaden. Första året efter ombyggnaden kom det in ca 120 felanmälningar. Dock svårt att mäta då vi behöver tydligare statistik om typ av fel. Ca 25% var badrumsfrågor som inte kan härledas till projektet. Lika stor del kan härledas till dörrproblematik. I övrigt några felanmälningar avseende exempelvis värme.

Bilagor

-
