

Styrelsemöte Gotlandshem AB

Bilaga 2026_01-08-01

Projektrapport



Projektportfölj

Statusrapport projekt

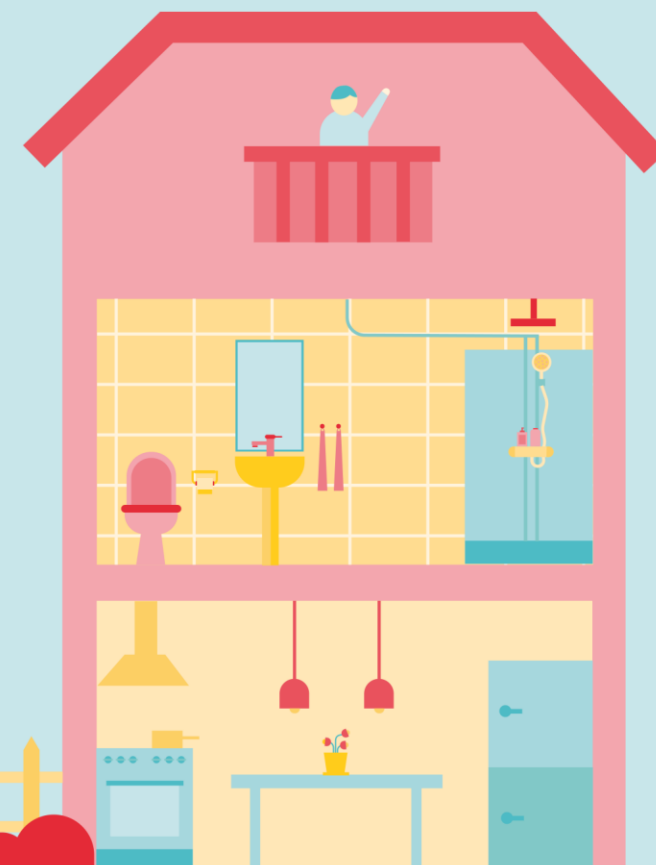
Styrelsemöte 2026-02-17



Statusuppdatering för utvalda byggprojekt, 2026-02-06

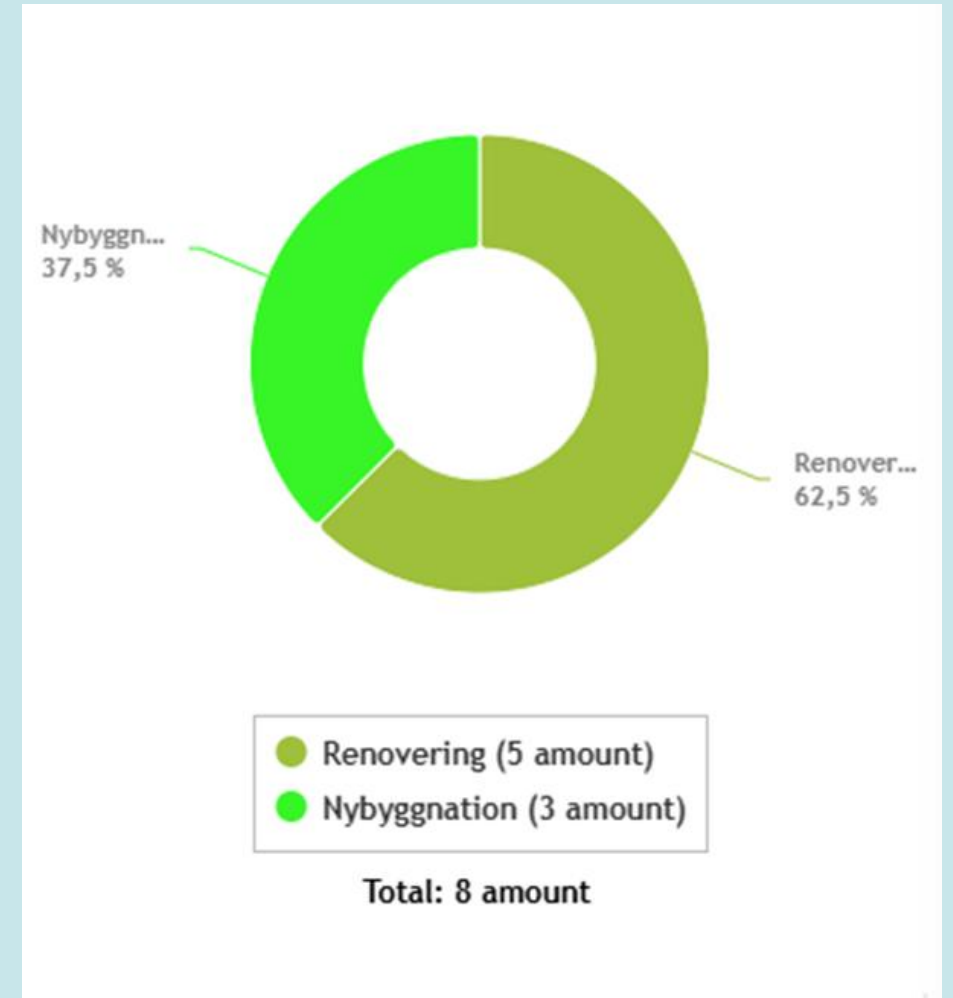
I skrivande stund pågår ett utbyte av projektledningsverktyg. Målet är att skapa ett bättre verktyg för projektledarna att styra byggprojekten, men också för att kunna generera relevanta rapporter för exempelvis Gotlandhems styrelse.

Rapportdelen i verktygen är ännu inte färdigutvecklad. Med andra ord så ser rapporterna ifrån byggprojekten annorlunda ut framgent och vid denna rapport är de till viss del bristfälliga.



Pågående större byggprojekt

Projekt	Fas	Typ
125005 Fjällskivlingen	Planering & Projektering	Renovering
125011 Hytten	Planering & Projektering	Renovering
125020 Vitkålen Fas 1	Planering & Projektering	Renovering
222014 Kv. Riggen Etapp 1-2	Produktion	Nybyggnation
225013 Kv. Riggen Etapp 3	Planering & Projektering	Nybyggnation
Castor Fas 2	Produktion	Renovering
Gläntan Fas 1 Etapp 1 225060	Planering & Projektering	Nybyggnation
Strömmingen & Laken Fas 1	Planering & Projektering	Renovering



125005 Fjällskivlingen

Organisation		Ägare		Projektledare		Kontrakttyp	
Gotlandshem AB		Tornell Kim		Hederstedt Conny		Totalentreprenad	
Budget	Prognos	Utfall	Prognos 2026	Utfall 2026	Prognos 2027	Utfall 2025	
Tid	Organisation och kompetens	Risker och möjligheter	Ekonomi och prognos		Avvikelser	Övergripande status	
							
Totals							

Läge och åtgärder

Projektering bygghandling pågår inför byggstart
Planering inför etablering
Kommunikation med Hyresgäster

Den genomförda granskningsperiodens viktigaste uppgifter

Kontrakts skrivning för hela entreprenaden med Arriba som vann upphandlingen

De viktigaste uppgifterna för den inledande perioden

Etablering Entreprenörer V11
Byggstart V12 gård 1
Byggstart gård 3 maj
Byggstart gård 2 augusti

125011 Hytten

Organisation		Ägare		Projektledare		Kontraktstyp	
Gotlandshem AB		Tornell Kim		Löfgren Tomas		Totalentreprenad	
Budget	Prognos	Utfall	Prognos 2026	Utfall 2026	Prognos 2027	Utfall 2025	
Tid 	Organisation och kompetens 	Risker och möjligheter 	Ekonomi och prognos 		Avvikelser 	Övergripande status 	

Totals

Läge och åtgärder

Upphandling av Generalentreprenör pågår. Visningar på plats genomförs.

Den genomförda granskningsperiodens viktigaste uppgifter

Annonsering av upphandling.

De viktigaste uppgifterna för den inledande perioden

Utvärdering av anbud och kontraktstecknande.

Åtgärder som förväntas av ledningen

125020 Vitkålen Fas 1

Organisation		Agare		Projektledare		Kontrakttyp	
Gotlandshem AB		Tornell Kim		Hederstedt Conny		Totalentreprenad	
Budget	Prognos	Utfall	Prognos 2026	Utfall 2026	Prognos 2027	Utfall 2025	
15 750 000							
Tid	Organisation och kompetens	Risker och möjligheter	Ekonomi och prognos		Avvikelser	Övergripande status	
							

	Year	2026
	Type	Budget
Cost type		
5000 - Other costs (5000-6999)		12,790,000.00
7703 - Time in projects		2,960,000.00
Totals		15,750,000.00

Läge och åtgärder

Inventering av befintliga lägenheter är klar
Byggconstruct håller på med upphandling av UE till projektering
Bygghandlingar
Evakuering HG lösning
Hyresförhandling

Den genomförda granskningsperiodens viktigaste uppgifter

Bygghandlings projektering har startat
Hyresförhandling pågår
Påbörjad dialog/Info möten med Hyresgäster

De viktigaste uppgifterna för den inledande perioden

Timkostnader i projektet räknas om från grindbeslut tidigare taxa.
Tilläggsbeställningar i projektering spola med regnvatten och EnergiNet kommer påverka kostnader projektering? Justering av budget.

Åtgärder som förväntas av ledningen

222014 Kv. Riggen Etapp 1-2

Organisation		Ägare		Projektledare		Kontrakttyp	
Gotlandshem AB		Tornell Kim		Hammarlund Jonas		Totalentreprenad	
Budget	Prognos	Utfall	Prognos 2026	Utfall 2026	Prognos 2027	Utfall 2025	
Tid 	Organisation och kompetens 	Risker och möjligheter 	Ekonomi och prognos 		Avvikelser 	Övergripande status 	
Totals							

Läge och åtgärder

Produktion framskrider enligt plan. Första överlämning i september 2026.

Ekonomiska poster som tillkommit efter projektstart:

- Entreprenadindex
- Interntimmar
- Detaljplanearbete för etapp 3
- Anpassat boende HVB
- Kakel på badrumsväggar

Den genomförda granskningsperiodens viktigaste uppgifter

Aktivt jobb med index gentemot PEAB, vilket reducerat ytterligare ökningarna.

De viktigaste uppgifterna för den inledande perioden

Fortsatt bevakning på kommande indexutfall

Åtgärder som förväntas av ledningen

Behov av hyresgästsamordnare i samband med inflytt sista kvartalet 2026.

Castor Fas 2

Organisation		Ägare		Projektledare		Kontrakttyp	
Gotlandshem Fastighetsutveckling AB		Tornell Kim		Pettersson Stefan		Totalentreprenad	
Budget	Prognos	Utfall	Prognos 2026	Utfall 2026	Prognos 2027	Utfall 2025	
Tid	Organisation och kompetens	Risker och möjligheter	Ekonomi och prognos		Avvikelser	Övergripande status	
							
Totals							

Läge och åtgärder

Hus 11 (Stjärngatan 6 A–C): Rivning klar och återuppbyggnad pågår i trapphus A och B. Trapphus C inväntar evakuering.
Produktionsplan: Omlagd i väntan på beslut från Hyresnämnden, vilket påverkar produktions gången där vi tagit beslut att lägga om hus 16 och hus 9.
Hus 10 (Stjärngatan 4): Slut kompletteringar i källare pågår, bl.a. målning. Hyresgästerna återflyttade. Slutbesiktning av gemensamhets ytor 25/2.
Resurser: Ca 30 yrkesarbetare på plats. Produktion fortskrider enligt justerad plan.

Den genomförda granskningsperiodens viktigaste uppgifter

Detta är den första statusrapporteringen i Hypergene. Sedan den förra statusuppdateringen har våra hyresgäster i det första huset kunnat flytta tillbaka.

De viktigaste uppgifterna för den inledande perioden

Vi inväntar beslut från hyresnämnden. Vi kommer att genomföra slutbesiktning av de allmänna ytorna i hus 10 samt av trapphus A och B i hus 11.

Åtgärder som förväntas av ledningen

Gläntan Fas 1 Etapp 1 225060

Organisation		Ägare		Projektledare		Kontrakttyp	
Gotlandshem Fastighetsutveckling AB		Tornell Kim		Löfgren Tomas		Totalentreprenad	
Budget	Prognos	Utfall	Prognos 2026	Utfall 2026	Prognos 2027	Utfall 2025	
Tid 	Organisation och kompetens 	Risker och möjligheter 	Ekonomi och prognos 		Avvikelser 	Övergripande status 	
Totals							

Läge och åtgärder

Upphandling av teknikonsulter och start av programhandling.

Den genomförda granskningsperiodens viktigaste uppgifter

Upphandling av övriga konsulter för start av programarbetet klart

De viktigaste uppgifterna för den inledande perioden

Framtagande av kostnadsindikation för produktionen och uppstart av programarbetet
Region Gotlands upphandling av lokalgatan kan komma att påverka projektet om arbetena förskjuts

Åtgärder som förväntas av ledningen

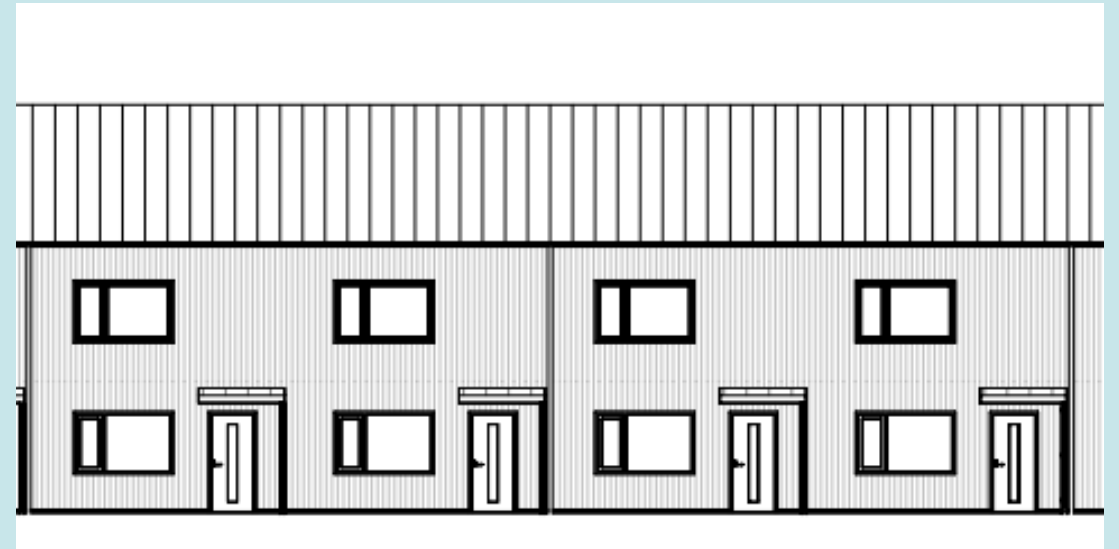
Behov av stöd från fastighetsekonom för att se var projektet har störst möjlighet att påverka fastighetsekonomin.
Behov av uppdaterad fastighetsvärdering.
Projektet startades med ett annat ekonomiskt upplägg där medel äskades Grindvis, men i ett senare skede ändrats till att följa den nya byggprocessen. Det medför att för att följa processen och samarbetsformen, där upphandlad entreprenör tar över projektering för fas 1 och programarbete för hela områdets tre fastigheter. Med anledning av det ändrade arbetssättet önskar projektet utöka tilldelade medel för projektering av samtliga tre fastigheter samt eventuellt markköpen av de tre fastigheterna.

Tidig illustration



Riggen etapp 3

Till nästa styrelse möte avses ett underlag presenteras om avrop av option, den så kallade etapp 3 i Riggen. Arbetet med att optimera produkten pågår förärvande.



Statussammanfattning och fördjupning av några projekt

- Merparten av projekten genomförs enligt plan och hanterar kontinuerligt och proaktivt risker.
- Investerings- och projektportföljsgruppen (IPG) hanterar styrning av projektportföljen.

Fördjupade kommentarer till några specifika projekt:

- Transaktionsprocessen

Försäljningar

Gotlandshem har inlett slutförhandling med utvalda anbudslämnare baserat på en helhetsbedömning. Till detta tas även de registrerade hembuden med i beaktning och förbereder kommunikation och dialog baserat på de olika utfallen. Allt sker fortsatt under sekretess utifrån att inga avtal är undertecknad. Styrelsen kommer längre fram få underlag för beslut om att godkänna de föreslagna försäljningar samt dess villkor.

Förvärv

Inget att rapportera

Statussammanfattning och fördjupning av några projekt

Fördjupade kommentarer till några specifika projekt/uppdrag/utredningar:

- Merparten av projekten genomförs enligt plan och hanterar kontinuerligt och proaktivt risker.
- Investerings- och projektportföljsgruppen (IPG) hanterar styrning av projektportföljen.

Utveckla långsiktigt- projekt/uppdrag/utredningar utöver byggprojekt och transaktioner

Den nya huvudprocessen "Utveckla långsiktigt" är under framtagande och kommer under våren att ta form. Den inkluderar tidiga skeden inom mark- och fastighetsutveckling så väl som övriga idéer av den storleken att de behöver utredas, bearbetas och prioriteras utanför de ordinarie processerna inom koncernen. I processen ingår även omvärldsbevakning som en huvuddel. Formen för statusrapportering inom processen behöver utvecklas.

• Torslunden

Detaljplanarbetet på väg mot samråd (hösten 2026) där vi avser lämna yttrande att den linje och de tankar vi haft om bättre förutsättningar att bygga ett mer resurs- och kostnadseffektivt område fortfarande kvarstår. Detta mot bakgrund av en svårframkomlig dialog och, enligt vår bedömning, begränsad inlyssning av de inspel som lämnats under planarbetets gång. Samverkansavtal som fortsättning på LOI är nu signerat med HSB. Projektet står inför betydande ekonomiska utmaningar vilket lett till diskussioner och påbörjat arbete rörande kalkylförutsättningar.

• Myran och Höken

Planarbete för dessa två områden sker under våren 2026 och initial dialog påbörjas med Planavdelningen RG under februari.

• Fänriken 1

Exklusivitetsavtal med Fjaugen Fastighetsbolag om att utreda förutsättningar för boendeområde på fastigheten som i detaljplan var tänkt för särskilt boende. Om ett affärsfall finns kan ett köp av fastigheten bli aktuellt.

• Solcellspark Roma

Fortsatt utredningsarbete genomförs under våren. Affärsutvecklare inom energi jobbar med detta i nära samarbete med Energibolaget och tekniska förvaltare.

• Samarbete Stadsmissionen

Samtal pågår kring våra möjligheter att bistå Stadsmissionen i fråga om tröskelboende. Frågan är mer komplex än att enbart upplåta fastigheter, och förutsättningarna behöver därför analyseras noggrant. Det initiala önskemålet om att kunna tillhandahålla ett boende till hösten – förutsatt att upphandlingen genomförs under våren – bedöms som orealistiskt.