

Handläggare  
Krister Stralström, 0850829758

Till  
Koncernstyrelsen

## **Lägesredovisning gällande AB Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder inom Campus Albano**

### **Koncernledningens förslag till beslut**

Koncernstyrelsen beslutar följande.

att lägesredovisning avseende projekt nyproduktion av student- och forskarlägenheter inom Campus Albano godkänns.

### **Sammanfattning**

Ett nytt universitetsområde med undervisningslokaler samt student- och forskarbostäder byggs i Albano, norr om Roslagstull, mellan Tekniska Högskolan och Stockholms Universitet.

Inriktningsbeslut för projektet togs av kommunfullmäktige den 17 december 2012 och genomförandebeslut togs av kommunfullmäktige den 7 september 2015.

Genomförandebeslutet innehöll cirka 1 000 studentbostäder till en investering om cirka 1 475 mnkr. AB Svenska Bostäder beräknar nu investeringen till omkring 2 130 mnkr för de planerade 1 021 student- och forskarbostäderna med kompletterande lokaler inom Albano. Det innebär en kostnadsökning om ca 655 mnkr. Huvudorsaken är kostnadsutvecklingen för entreprenaderna samt svårigheterna att i ett så komplext projekt göra en korrekt kalkyl i tidigt skede. Orsakerna till kostnadsökningarna kan sammanfattas i följande punkter.

- För att utnyttja all möjlig byggrätt byggs kv. Kattrumpstullen 13, innehållandes 32 forskarlägenheter.
- Förändringar från stadsbyggnadskontoret har medfört omprojektering, dyrare lösningar, mindre uthyrningsbara ytor samt lägre yteffektivitet.
- Större krav på vibrationsdämpning i husgrund på grund av väg-, järnvägs- och tunnelbanetunnlar.
- Utökning av mängden stödmurar på grund av högre grundvattennivåer än förutsatt.
- Tidsförskjutningar: Tillstånd från Trafikverket och Stockholms Läns Landsting för byggnation nära järnväg och tunnlar har dragit ut på tiden.

- Ökade konsultinsatser på grund av omprojektering och tidsförskjutning.
- Större andel gemensamma ytor utvändigt mark.
- Kostnadsutveckling på grund av både tidsförskjutning och högkonjunktur.

Det bedöms i dagsläget inte föreligga några nedskrivningsbehov för projektet. Då lönsamheten i projektet inte förändrats mer än 15 procent föreligger inte något behov av ett reviderat genomförandebeslut, i enlighet med de investeringsregler som gäller för bolagen. En lägesrapport föreläggs för godkännande i enlighet med Stockholm Stadshus ABs projektstyrningsmetod.

### **Ärendet**

Ett nytt universitetsområde med undervisningslokaler samt student- och forskarbostäder byggs i Albano, norr om Roslagstull, mellan Tekniska Högskolan och Stockholms Universitet. Inom området ägs marken numera av Akademiska Hus, Svenska Bostäder, Kungliga Djurgårdsförvaltningen och Trafikverket.

Akademiska Hus, Svenska Bostäder, exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden arbetade en längre tid med att ta fram en ny detaljplan för Albano. Planen vann laga kraft i april 2015. Planen omfattar cirka 100 000 kvm universitetslokaler och drygt 50 000 kvm student- och forskarbostäder. Universitetslokalerna byggs av Akademiska Hus och student- och forskarbostäderna av Svenska Bostäder. Omfattande markbyten och markförvärv har genomförts mellan de tidigare markägarna i Albano. I dag är bostäderna uppdelade över åtta olika fastigheter, alla i Svenska Bostäders ägo.

Inriktningsbeslut för projektet togs av kommunfullmäktige den 17 december 2012 och genomförandebeslut togs av kommunfullmäktige den 7 september 2015. Genomförandebeslutet innehöll cirka 1 000 studentbostäder till en investering om cirka 1475 mnkr.

Svenska Bostäder beräknar nu investeringen till omkring 2 130 mnkr för de planerade 1 021 student- och forskarbostäderna med kompletterande lokaler inom Albano. Det innebär en kostnadsökning om ca 655 mnkr. Det bedöms i dagsläget inte föreligga några nedskrivningsbehov för projektet. Utförliga ekonomiska data finns i bilaga 2 (sekretess). Då lönsamheten i projektet inte har förändrats mer än 15 procent föreligger inte något behov av ett reviderat genomförandebeslut, i enlighet med de investeringsregler som gäller för bolagen. En lägesrapport föreläggs för godkännande i enlighet med Stockholm Stadshus ABs projektstyrningsmetod.

Förändringar har skett inom projektet och sedan ordinarie genomförandebeslut. För att kontrollera, och säkerställa, kostnadsnivån har kalkyler tagits fram genom två av varandra oberoende kalkylkonsulter. Resultatet från dessa sammanföll varför kalkylerna bedöms som trovärdiga. Vidare har flera av kvarteren projekterats mer detaljerat, vilket ökar kalkylsäkerheten. Stomme till samtliga hus, hiss samt mark- och schaktarbeten har handlats upp vilket ytterligare stärker kalkylsäkerheten.

Orsakerna kan sammanfattas i följande punkter.

- För att utnyttja all möjlig byggrätt byggs kv. Kattrumpstullen 13, innehållandes 32 forskarlägenheter.
- Förändringar från stadsbyggnadskontoret har medfört omprojektering, dyrare lösningar, mindre uthyrningsbara ytor samt lägre yteffektivitet.
- Större krav på vibrationsdämpning i husgrund på grund av väg-, järnvägs- och tunnelbanetunnlar.
- Utökning av mängden stödmurar på grund av högre grundvattennivåer än förutsatt.
- Tidsförskjutningar: Tillstånd från Trafikverket och Stockholms Läns Landsting för byggnation nära järnväg och tunnlar har dragit ut på tiden.
- Ökade konsultinsatser på grund av omprojektering och tidsförskjutning.
- Större andel gemensamma ytor utvändig mark.
- Kostnadsutveckling på grund av både tidsförskjutning och högkonjunktur.

Projektet bedrivs i formen av en CM-entreprenad. Detta innebär att en organisation som sköter bygg- och projektledning, upphandlingar, tidsstyrning och samordning av alla delentreprenader har handlats upp. Själva byggprojektet bryts sedan ned i delentreprenader utifrån marknadsläge och lämplig omfattning.

### **Tidsplan**

Schaktarbeten pågår och formell byggstart har skett för 711 lägenheter under 2017. Samtliga kvarter/fastigheter är färdigprojekterade till sommaren 2018. Grundläggningsarbeten upphandlas och startar för fullt våren 2018. Övriga delentreprenader upphandlas successivt under 2018 och fram till sommaren 2019. Första inflyttning beräknas ske våren 2021 medan de sista husen står inflyttningsklara våren 2023.

I det ursprungliga genomförandebeslutet beräknades att inflyttning skulle ske i perioden 2018-2021. Detta innebär att projektet har försenats med cirka 2 år.

### **Mål och syfte**

Målet med projektet är att skapa student- och forskarlägenheter i nära samarbete med Akademiska Hus. Svenska Bostäder har även ett ägardirektiv att sörja för produktion av studentbostäder.

Specifika projektmål: Att investeringen vid slutredovisning ligger inom i bilagan angiven känslighetsanalys. Kundnöjdhet bättre än målvärde för produktindex vid enkät sex månader efter inflyttning.

### **Organisation och ansvarsfördelning**

Förutom CM-organisationen omfattande 12 - 15 tjänster har Svenska Bostäder en projektledare på heltid, två installationsledare på deltid och en strategisk upphandlare som stöttar och bevakar att förfarandet följer LOU. Vidare har avdelningsekonom delaktighet i prognos- och uppföljningsarbetet.

### **Risker**

Risker som har identifierats är

- Fortsatt hög personalomsättning i projektorganisationen
- Fortsatt överhettad byggmarknad i regionen medför få anbudsgivare
- Stora och omfattande entreprenader, spänner över lång tid, svårkalkylerade och resurskrävande
- Förfrågningsunderlag bristfälliga
- Samarbetet inom projektorganisationen och mellan aktörer

#### Riskhantering och riskminimering

- Utökad projektorganisation med anställda från Svenska Bostäder
- Täta avstämningar och uppföljning mot budget
- Bedöm marknaden, optimera entreprenaduppdelningar och eventuella optioner
- Bearbeta marknaden, aktörer och entreprenörer
- Organisationen granskar förfrågningsunderlag och täpper till luckor
- Tydliga kostnadsregleringar avseende index och kostnadsutveckling
- God samordning mellan entreprenader och entreprenörer
- Gemensamma aktiviteter i projektgruppen

#### **Koncernledningens synpunkter och förslag**

Koncernledningen vill framhålla att det fortsatt gäller att ha god kostnadskontroll och arbeta för att omfattningen i projektet av kringåtgärder inte ska öka. Koncernledningen ser dock positivt på att inga nedskrivningsbehov uppstår trots kraftig kostnadsökning i projektet.

Att inte nedskrivningsbehov uppstår trots ökade kostnader innebär att den slutliga boendekostnaden också har ökat jämfört med ursprungskalkylen. För att boendekostnaden inte ska öka ytterligare gäller ett fortsatt fokus på att minimera kostnaderna i projektet.

Koncernledningen ser positivt på en maximering av byggrätten inom projektet. Detta projekt är det enskilt största bostadsprojektet som pågår inom allmännyttan i Stockholms stad och är en viktig del i att nå bostads målet om 140 000 bostäder till 2030 och delmålet om 80 000 bostäder till 2025.

Då komplexiteten av detta projekt är hög bör riskanalysen vid tillfället för genomförande beslutet varit mer omfattande. Det är bra att projektet nu identifierat risker och att åtgärder för riskminimering vidtas.

Koncernledningen vill framhålla betydelsen av att hålla den nu reviderade tidplanen för projektet. I dagens marknadskonjunktur där byggprisindex stiger med cirka 5-7 procent per år riskerar prognostiserade kostnader att överskridas om entreprenaderna drar ut på tiden.

Koncernledningen anser att Svenska Bostäder nu bör ta tillfället i akt och dra erfarenheter från detta projekt för att stärka organisationen för framtida projekt.

Stockholms Stadshus AB planerar att under våren 2018 genomföra en granskning av projektet utifrån genomförande beslutet. Syftet med granskningen är att genomlys

förstudie, förprojektering och arbetet fram till byggstart för att koncernen i framtiden ska kunna leverera bättre tidsplaner och kostnadsuppskattningar vid genomförandebeslut.

**Bilagor**

1. Tjänsteutlåtande Svenska Bostäder
2. Utdrag ur protokoll vid Svenska Bostäders styrelse  
2018-02-08
3. Investeringskalkyl Campus Albano (SEKRETESS)

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Ingela Lindh (Huvudansvarig)	2018-02-28