



**Styrelseärende
Styrelsen 2017-09-07
Ärende 6**

Handläggare:
Allan Leveau
Telefon: 08 – 508 371 50
Christine Zetterlund
Telefon: 08 - 508 371 06

Till styrelsen

Utökad investeringsvolym, nyproduktion i projektet Nybohovsbacken

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

Den utökade investeringen om 399 mnkr avseende nyproduktion av 91 lägenheter i projektet Nybohovsbacken ska fullföljas enligt i ärendet redovisade förutsättningar och känslighetsanalys.

Vällingby den 23 augusti 2017

Pelle Björklund
VD

Sammanfattning

Produktionskostnaden för projektet har ökat. Anledningen till det är främst komplicerade grundläggningsförhållanden samt tidsförskjutning som har lett projektet i ett försämrat marknadsläge. Prognostiserad slutkostnad är 399 mnkr mot tidigare investeringsbesluts 298 mnkr. Det föreligger dock i dagsläget inget nedskrivningsbehov. Samråd i ärendet har förts med Stockholms Stadshus AB.

Bakgrund

I projektet Nybohovsbacken fick Svenska Bostäder och Besqab en gemensam markanvisning år 2007. Svenska Bostäders del består av sju punkthus med 91 lägenheter som kommer att byggas i tre etapper. Projektet genomförs som ett CM-projekt (delad entreprenad) tillsammans med Besqab som själva bygger 103 bostadsrätter. Fördelningen av husen skedde utifrån var husen ligger (Svenska Bostäder fick husen närmast egna befintliga fastigheter) och innan projekteringen påbörjades. Byggstart för Svenska Bostäders del var i augusti 2014 då vi rev en f d panncentral.

Projektet har ett attraktivt, kollektivtrafiknära läge och en fantastisk utsikt över Stockholm. På gångavstånd finns Liljeholmen med galleria, vårdinrättningar,

tunnelbana, tvärbana samt ett flertal busslinjer. Även rekreationsområden såsom sjön Trekanten och Mälaren (Liljeholmsviken) samt många arbetsplatser i Marievik kan nås tills fots.



NYBOHOVSBACKEN, Liljeholmen
Illustrationsplan 2016-02-08
Skala 1:500 (A1) 1:600 (A3)

SWECO  whitia

Ärendet

Nuläget – orsaker till kostnadsökning

Det finns ett antal olika anledningar till kostnadsökningen i projektet.

Fem av projektets sju hus har mycket komplicerade grundläggningsförhållanden.

Hus 10-12 byggs på en brant tomt som kragar ut över en befintlig granitmur. Här har schaktmetoden behövt bytas under pågående produktion eftersom markförhållandena har visat sig vara mer ogynnsamma än projekterat.

För hus 13 är en förutsättning för att huset ska kunna byggas att ett befintligt evakueringsstapphus från centrumgaraget byggs in i det nya huset samt att den befintliga rökgasventilationen från centrumgaraget flyttas. Anbudet för flytt av rökgasventilationen kom in i början av 2017 och låg då långt över budget.

Även den övriga grundläggningen av hus 13 är komplicerad eftersom det finns ett utsprängt hål runt det befintliga evakueringsstapphus som behöver överbryggas. Detta innebär merkostnader för grundläggningen.

Hus 14 ligger till största delen ovanför det befintliga centrumgaraget och under 2014 blev det klarlagt att hus 14 inte kunde grundläggas så som det var tänkt eftersom berget var sämre än vad som kom fram vid tidigare undersökningar. Ett flertal olika grundläggningsalternativ utreddes och förkastades av olika anledningar. Under 2015 fattades beslutet att det inte var ekonomiskt försvarbart att grundlägga huset i sin ursprungliga utformning med påning genom tre våningar garage. Istället togs ett nytt förslag fram med ett mindre hus, som också flyttades något, vilket i sin tur inte kräver en lika komplicerad grundläggning, men som ändå innebär betydande merkostnader för grundläggningen (och dessutom resulterade det i fem färre lägenheter i projektet).

Dessa komplicerade grundläggningsförhållanden har gjort att projektet har drabbats av tidsförskjutning. Projekterings- och produktionstiden har förlängts och produktionsordningen har behövt ändras. Hus 13-14 (som det var tänkt att börja med) kommer nu sist i ordningen och med försenad produktionsstart. Därutöver har exploateringskontoret utfört arbeten på Nybohovsbacken. Även dessa har dragit ut på tiden, vilket hindrat vår produktion och har lett till förseningar som inte har varit gynnsamma för projektet.

Förseningen har i sin tur lett projektet in i ett försämrat marknadsläge. Det kommer in få anbud på förfrågningarna och de allra flesta av dessa ligger över budget. Detta gäller framförallt markarbeten, stomme och installationer. Projektgruppen arbetar kontinuerligt med att optimera upphandlingsprocessen för att försöka få in så många bra anbud som möjligt. Det visar sig vara svårare att handla upp delade entreprenader på LOU än utan. Många mindre entreprenörer är inte vana vid denna typ av upphandlingar och en del anbud blir förkastade p.g.a. formfel.

Dessa komplicerade omständigheter har inte varit kända fullt ut från projektets början, utan har blivit kända allt eftersom. Det är också anledningen till att kostnaderna har ökat i flera steg under projektets löptid. Den förlängda byggtiden ökar i sin tur arbetsplatskostnaderna för projektet och den ökade komplexiteten leder även till ökade projekteringskostnader.

Kostnadsökningarna i aktuell prognos jämfört med prognosen som låg till grund för tidigare investeringsbeslut är:

Kostnadsökningar p g a komplicerad grundläggning:	
Projektering	C:a 9 mnkr
Grund hus 10-12	C:a 9 mnkr
Rökgas hus 13	C:a 19 mnkr
Grund hus 13-14	C:a 20 mnkr
Trapphus hus 13	C:a 3 mnkr
Summa	C:a 60 mnkr
Kostnadsökningar p g a tidsförskjutning/försämrat marknadsläge:	
Dyrare upphandlingar generellt	C:a 23 mnkr
Omkostnader	C:a 10 mnkr
Index för framtida upphandlingar för hus 10-12 och hus 13-14 (kostnadsutveckling p.g.a. tidsförskjutning)	C:a 8 mnkr
Summa	C:a 41 mnkr

Detta är en prognos över kostnadsökningen eftersom merparten av aktiviteterna inte är slutförda än.

Allt eftersom situationen har blivit känt har ett flertal nya kalkyler gjorts och olika alternativ utretts.

Ett huvudalternativ till att fortsätta med projektet har varit att inte bygga hus 13-14 som är de mest komplicerade husen. Detta skulle dock innebära ett betydande nedskrivningsbehov för projektet (i dagsläget c:a 37 mkr) eftersom en hel del fasta eller ofrånkomliga kostnader skulle behöva fördelas på färre lägenheter. Dessutom är produktionen för hus 13-14 i gång med bl a flytt av rökgasanläggningen och stommen är upphandlad. Härutöver finns i exploateringsavtalet viteskrav ifall inte alla hus skulle byggas. Vid flera prognostillfällen under projektets gång har frågan lyfts om att avbryta hus 13-14. Vid varje tillfälle har dock kalkylen visat att det är mer ekonomiskt gynnsamt att fortsätta med hus 13-14.

Även andra alternativ har undersökts: att sälja hus 13-14, att sälja hela projekt samt att ändra entreprenadform i projekt. Samtliga dessa alternativ har dock bedömts som ekonomiskt mindre gynnsamma än att fullfölja projektet.

Mål och syfte

Målet med projektet är att producera attraktiva hyreslägenheter i ett kollektivtrafiknära läge. Detta är en del i Svenska Bostäders mål att successivt öka antalet påbörjade byggnationer till 1 000 nya lägenheter under 2019.

Inriktningen under projektets gång har alltid varit att försöka behålla antalet lägenheter för att klara stadens mål om antal nyproducerade bostäder.

Tidplan

Projektet startade enligt tidplanen med rivningen av den gamla panncentralen i augusti 2014.

Enligt det ursprungliga styrelseärendet skulle alla tre etapper vara färdigställda vid årsskiftet 2018/2019. Denna tidplan har blivit utdragen. Enligt aktuell tidplan gäller följande inflyttningstider:

Hus 1-2: våren 2018

Hus 10-12: årsskiftet 2018/2019

Hus 13-14: våren 2020.

Ekonomi

Investeringsbeslut togs 2014-02-13 omfattande en investering om 265 mnkr. Upphandling av CM-organisation genomfördes i maj 2014. Under våren 2016 antogs ett styrelsebeslut om utökad investeringsvolym, 298 mnkr. Den aktuella prognosen visar på 399 mnkr. Det föreligger dock i dagsläget inget nedskrivningsbehov. Samråd i ärendet har förts med Stockholms Stadshus AB.

Detaljerad ekonomisk redovisning finns i bilaga 1.

Bilaga

1. Ekonomiska förutsättningar (sekretess)
-