

Handläggare
Stockholms Stadshus AB
Peter Dahlberg
Telefon: 08 - 508 293 23

Till
Koncernstyrelsen
Kommunstyrelsen

Stadsledningskontoret
Ebba Agerman
Telefon: 08 - 508 297 90

Reviderat genomförandebeslut gällande AB Stockholmshems nyproduktion av bostäder i kv. Rosenlundsparken, Södermalm

Förslag till beslut

A. Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Genomförandet av AB Stockholmshems nybyggnation av bostäder i kv. Rosenlundsparken, med en investeringsutgift om 662 mnkr godkänns.

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Genomförandet av AB Stockholmshems nybyggnation av bostäder i kv. Rosenlundsparken, med en investeringsutgift om 662 mnkr godkänns.
2. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

Sammanfattning

I september 2015 fattade Stockholms stads kommunfullmäktige beslut om att godkänna AB Stockholmshems nyproduktion av 129 hyreslägenheter med kompletterande lokaler, i västra delen av Rosenlundsparken på Södermalm, till en total investeringsutgift om 451 mnkr.

Beräknad slutkostnad är idag 662 mnkr mot 451 mnkr i tidigare investeringsbeslut. Kostnadsökningarna är främst hänförliga till att entreprenören meddelade att de saknade förutsättningar för att bedriva nyproduktion, varvid entreprenadavtalet hävdes. Projektet har därför under längre tid stått stilla. Det har inneburit att nya upphandlingar görs i ett än högre kostnadsläge än tidigare, förlängd byggtid, byggledning, utökad projektering, avhjälpande av fel som uppstått under stillestånd som fuktskador i ytterväggspartier, samt

kostnader för olika utredningar och besiktningar i samband med hävningen. Projektets omfattning och antalet lägenheter har inte förändrats sedan ursprungligt genomförandebeslut från 2015.

Byggkostnaden har stigit med 211 mnkr sedan ursprungligt genomförandebeslut. Det ger en försämrad projektavkastning från 6,3 procent till 4,9 procent, vilket innebär en förändring om 22 procent. Stadsledningskontoret och koncernledningen gör dock bedömningen att direktavkastningen i projektet, även med utökad investeringsutgift, är jämförbar med andra flerbostadshus i innerstaden.

Bakgrund

Stockholms stad har höga ambitioner när det gäller stadens utbyggnad. Det långsiktiga målet i enlighet med kommunfullmäktiges budget är att 140 000 nya bostäder med blandade upplåtelseformer ska byggas under perioden 2010-2030.

Hittills har knappt 57 000 lägenheter påbörjats och stadens allmännyttiga bostadsbolag har, enligt kommunfullmäktiges budget, ett gemensamt nyproduktionsmål om 1 500 bostäder per år. AB Stockholmshem har en viktig uppgift i att bidra till att uppnå detta mål.

I september 2015 fattade Stockholms stads kommunfullmäktige beslut om att godkänna AB Stockholmshems nyproduktion av 129 hyreslägenheter med kompletterande lokaler, i västra delen av Rosenlundsparken på Södermalm, till en total investeringsutgift om 451 mnkr. I ärendet ingick att i ett av de nya kvartershusen byggs en förskola med fem avdelningar. Bilparkering för boende i kvarteret anordnas genom ett nytt garage i ett av kvartershusen innehållande 19 platser.

AB Stockholmshem har den 6 februari 2020 beslutat om och därefter hemställt ärendet till kommunfullmäktige för beslut att godkänna reviderad budget för nybyggnad av 129 bostäder i projektet Rosenlundsparken, med uppskattad total slutlig produktionskostnad på 662 mnkr.

Beräknad slutkostnad är idag 662 mnkr mot 451 mnkr i tidigare investeringsbeslut. Initialt tillkom merkostnader i projektet beroende på att inkomna anbud låg högre än det som kalkylerats. Markarbetena startade i december 2015 och husentreprenaden påbörjades sommaren 2017. Vårvintern 2019 fick husentreprenören betalningsproblem och sommaren 2019 ansökte företaget om, och

Stockholms Stadshus AB

Ragnar Östbergs plan 1
Stadshuset
105 35 Stockholm
Växel 08-508 290 00
Fax 08-508 290 80
info@stadshusab.se
stockholm.se

beviljades, rekonstruktion. Entreprenören meddelade att de saknade förutsättningar för att bedriva nyproduktion varvid entreprenadavtalet hävdades. I och med den tidigare entreprenörens betalningsproblem, hävning av avtal samt nya upphandlingar har bygget i princip stått still under större delen av 2019. Projektet är sedan november 2019 åter igång och inflyttning planeras med start under tredje kvartalet 2021.

Kostnadsökningarna som är hänförliga till hävningen förklaras av att nya upphandlingar görs i ett än högre kostnadsläge än tidigare, förlängd byggtid, byggledning, utökad projektering, avhjälpande av fel som uppstått under stillestånd som fuktskador i ytterväggspartier, samt kostnader för olika utredningar och besiktningar i samband med hävningen. Projektets omfattning och antalet lägenheter har inte förändrats sedan ursprungligt genomförandebeslut från 2015.

Projektet är att definiera som stort projekt (större än 300 mnkr) enligt kommunfullmäktiges investeringsregler och avvikelser för lönsamheten i projektet är större än 15 procent, varför ärendet ska beslutas av kommunfullmäktige.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Ärendet

AB Stockholms hem föreslår som ett led i arbetet att uppfylla stadens bostadsmål och ägardirektiv, att revidera budgeten för ett pågående projekt att bygga 129 hyreslägenheter i Rosenlundsparken på Södermalm. I detta projekt tillförs bostäder i ett väletablerat och uppskattat område med god tillgång till både service och allmänna kommunikationsmedel. Anledningen till att budgeten reviderats framgår av beskriven bakgrund ovan.

Projektet

I projektet ska AB Stockholms hem i enlighet med ursprungligt genomförandebeslut bygga 129 hyreslägenheter samt kompletterande lokaler i västra delen av Rosenlundsparken på Södermalm, mellan Magnus Ladulåsgatan i norr och Hallandsgatan i söder. I ett av de nya kvartershusen byggs en förskola med fem avdelningar. Bilparkering för boende i kvarteret anordnas genom ett nytt garage i ett av kvartershusen innehållande 19 platser, fler parkeringsplatser finns att tillgå genom en förhyrning i Linjalens garage. Därutöver finns kantstensparkering vid den nya gatan norr om kvarteret, Bjällbogatan.

Stor omsorg har lagts på att skapa attraktiva lägenheter med bra planlösningar, ljusinsläpp och tillgång till balkong eller uteplats. De nya byggnaderna uppförs i upp till sju/åtta våningar ovan mark, till detta kommer ett källarplan innehållande driftutrymmen och bostadskomplement. AB Stockholms hem har satsat på en fördelning av lägenhetsstorlekar från ett till fyra rum och kök.

Tidplan

I och med den tidigare entreprenörens betalningsproblem, hävning av avtal samt nya upphandlingar har bygget i princip stått still under större delen av 2019. Projektet är dock åter igång sedan november 2019 och inflyttning planeras med start under tredje kvartalet 2021. I ursprungligt genomförandebeslut planerades för inflyttning tredje kvartalet 2018.

Ekonomi

Total produktionsutgift beräknas till 662 mnkr enligt förutsättningarna i bilaga 2 (sekretess). Med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i innerstaden uppnås ett positivt resultat, vilket ska jämföras med ursprungligt beslut om 451 mnkr. Hittills upparbetat i projektet är cirka 370 mnkr.

I samband med det utdragna stilleståndet i produktionen bedömdes en del av hittills gjorda investeringar var förverkade. Därför har en nedskrivning om 25 mnkr gjorts i 2019 års bokslut. Projektets utgiftsökningar i övrigt har balanserats av ökat värde på grund av lägre räntor och direktavkastning, varför projektet fortfarande bedöms som lönsamt. Projektavkastningen är förändrad från 6,3 procent till 4,9 procent, vilket innebär 22 procents förändring. Det finns inget ytterligare nedskrivningsbehov.

Risker

Bolaget ser i det arbete som återstår att det både finns viss marknadsrisk och risker för åtgärds kostnader för byggarbeten som behöver ombesörjas efter det stillestånd som varit, men har ett arbetssätt och reserv avsatt i budget för detta. Därför bedömer bolaget att tidplan och budget kommer att hållas, i enlighet med det som beskrivs i detta ärende.

Synpunkter och förslag

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet medför ett värdefullt tillskott av hyresrätter på ett attraktivt läge i innerstaden.

Byggekostnaden har stigit med 211 mnkr sedan ursprungligt genomförandebeslut, vilket också ger en försämrad projektavkastning från 6,3 procent till 4,9 procent. Det är en förändring om 22 procent. Området bedöms dock både vara attraktivt och centralt, och därför kommer det att finnas en efterfrågan på de lägenheter som kommer att byggas. Därför bör risken för vakanser vara låg.

Stadsledningskontoret och koncernledningen gör bedömningen att direktavkastningen i projektet ligger i linje med jämförbara flerbostadshus i innerstaden. Koncernledningen kan dock konstatera att projektet är i ett skede där det är svårt att fatta beslut om att avbryta det. Därför uppmanas bolaget att framöver om möjligt säkerställa att reviderade beslut tas fram i så pass god tid att kommunfullmäktige inte nödgas godkänna reviderade beslut, i brist på andra alternativa möjligheter.

Projektet är att definiera som stort projekt (större än 300 mnkr) enligt kommunfullmäktiges investeringsregler, och avvikelserna på lönsamheten är större än 15 procent, varför ärendet ska beslutas av kommunfullmäktige.

Stadsledningskontoret och koncernledningen uppmanar AB Stockholmshem att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar i samband med tertialrapportering. Därutöver uppmanas bolaget att nära följa projektet för att säkerställa framåt att både ekonomi och tidplan hålls. Vid större avvikelser ska bolaget återkomma med särskild lägesredovisning till styrelse och koncernledning.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande från AB Stockholmshem
2. Kalkyl (SEKRETESS)
3. Protokollsutdrag AB Stockholmshem 2020-03-05

Stockholms Stadshus AB

Ragnar Östbergs plan 1
Stadshuset
105 35 Stockholm
Växel 08-508 290 00
Fax 08-508 290 80
info@stadshusab.se
stockholm.se

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Magdalena Bosson, Vd	2020-04-21
Krister Schultz, Vice vd	2020-04-21