



**Styrelseärende
Styrelsen 2020-12-03
Ärende 5**

Handläggare:
Jenny Berglund
Telefon: 08-508 370 00 (vx)

Till styrelsen

Per Hansson
Telefon: 08-508 370 00 (vx)

Lägesrapport avseende Projekt Daedalus 5, Gamla stan

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Stadsholmen beslutar följande.

1. Lägesrapport avseende projekt grundförstärkning, ombyggnad samt renovering av bostadslägenheter och lokaler inom Kv. Daedalus 5, stadsdelen Gamla stan, godkänns.

Vällingby den 23 november 2020

Stefan Sandberg
VD

Sammanfattning

Renoveringen av Kv. Daedalus 5, beläget i Gamla stan, som pågått under flera år, är nära ett slutförande. Arbetet omfattar en grundförstärkning och en helrenovering av lägenheter, lokaler, källare, fasader och gård.

Projektet beslutades av Stadsholmens styrelse 2016 och har därefter fått ökade kostnader. Denna lägesrapport syftar till att ge styrelsen information om projektets ekonomiska status efter de identifierade kostnadsökningarna. Projektets slutkostnadsprognos uppgår till 299 mnkr inkl moms jämfört med tidigare beslutad investeringsnivå om 270 mnkr.

Sammanfattningsvis orsakas de ökade kostnaderna av utökad omfattning av arbeten i lokaler, tillskapande av ny restauranglokal, problematik med grundvatten och försvarade borrhållanden i samband med grundförstärkning. Även installation av sopsugsanläggning har inneburit en ökad kostnad.

I kommande styrelsemöte under 2021, kommer en särskild slutredovisning ske som redovisar projekts måluppfyllelse ur alla olika målperspektiv.

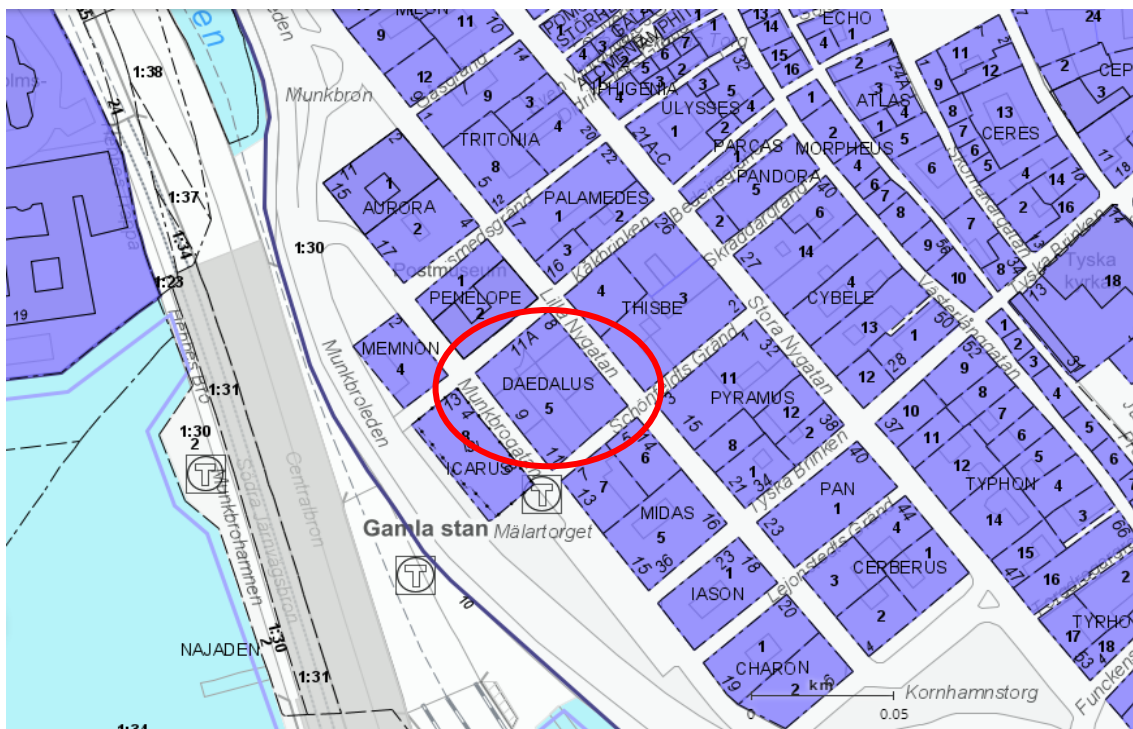
Projektbeskrivning

Kv. Daedalus 5, beläget i Gamla stan, utgörs av 6 fastigheter från 1700- och 1800-talen samt en kringbyggd innergård, öppen mot öster. Fastigheten Daedalus 5 omfattar ca 6500 kvm yta (BTA). Hela kvarteret ägs av AB Stadsholmen och bestod ursprungligen av 37 lägenheter (nu 39) samt 14 lokaler (nu 12).

Kvarteret avgränsas av Lilla Nygatan i norr, Kåkbrinken i väster, Munkbrogatan i söder och Schönfeldts gränd i öster. Hela kvarteret har klassificering "Blå" av Stockholms Stadsmuseum, vilket är den högsta historiska klassificeringen och motsvarar fordringarna för byggnadsminne i kulturminneslagen.

Husen är byggda på träpålar i utfyllnadsmark och var i stort behov av grundförstärkning då befintlig grundläggning, p.g.a. landhöjningen, exponerats för syre och därför tagit skada genom röta. Delar av kvarteret har tidigare grundförstärkts på 1970-talet, dock ej ner till berg. Denna grundförstärkning har visat sig otillräcklig med fortsatta rörelser som följd. Detta har även lett till allvarliga sättningar, med tillhörande skador, i fastigheterna.

Efterföljande renovering av fastigheten har omfattat helrenovering av lägenheter, lokaler, källare, fasader och gård. Utbyte av samtliga installationer för EI, VVS och ventilation har utförts.



Kvarteret Daedalus 5.

Ärendet

Projektet beslutades av Stadsholmens styrelse 2016 och har därefter fått ökade kostnader. Denna lägesrapport syftar till att ge styrelsen information om projektets ekonomiska status efter de identifierade kostnadsökningarna. Projektets slutkostnadsprognos uppgår till 299 mnkr inkl moms jämfört med tidigare beslutad investeringsnivå om 270 mnkr. Syftet med detta ärende är att tydliggöra att en kostnadsökning har skett samt dess orsaker.

Bolaget har under 2020 utvecklat rutiner för att säkerställa att de investeringsprojekt som styrelsen fattar genomförandebeslut om, löpande ska redovisa en totalkostnadsprognos. Vid händelse att kostnadsökningen överstiger 10%, kommer även ett reviderat genomförandebeslut att föreslås till styrelsen. I

detta projekt redovisas dock enbart en lägesrapport som förklarar kostnadsökningarna, då projektet i princip redan är slutfört.

Under senare styrelsemöte, kommer en särskild slutredovisning ske som redovisar projekts måluppfyllelse ur alla olika målperspektiv.

Projektets målsättning

Målet med projektet har varit att med bästa möjliga teknik och bevarandekrav grundförstärka och renovera fastigheterna för långsiktigt ägande och förvaltning.

Ekonomi

I genomförandebeslutet 2016 redovisades att investeringsvolymen för projektet är 270 mnkr kronor inklusive moms. I samband med det ursprungliga investeringsbeslutet beräknades också ett nedskrivningsbehov om 55 mnkr, vilket föranledde en genomförd nedskrivning samma år. 2019 genomfördes ytterligare en nedskrivning om 20 mnkr.

Projektets ökade kostnad innebär i dagsläget inget ytterligare nedskrivningsbehov.

Slutkostnadsprognos är 299 mnkr inkl moms. Enbart mindre jobb återstår vilket innebär att sannolikheten för denna slutkostnadsprognos är hög.

Orsaker till ökade kostnader redovisas i bilaga 1.

Tidplan

Projektet beräknas slutföras i januari 2021.

Bilagor

1. Redovisning av tillkommande kostnader (**sekretess**)
-