

Stockholms Stadshus AB
StadsledningskontoretDnr SSAB 2023/48 Ärende 7
Dnr KS 2023/549**Handläggare**
Stockholms Stadshus AB
Peter Dahlberg
Telefon: 08 - 508 293 23**Till**
Koncernstyrelsen
KommunstyrelsenStadsledningskontoret
Susanne Dingle
Telefon: 08 - 508 292 61

Reviderat genomförandebeslut gällande AB Stockholmshems nyproduktion av bostäder i kvarteret Tjället 8, Kungsholmen

Förslag till beslut

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

1. Genomförandet av AB Stockholmshems nyproduktion av 152 bostäder samt tillkommande renovering av 77 befintliga bostäder inom Tjället 8, med en investeringsutgift om 495 mnkr godkänns.

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Genomförandet av AB Stockholmshems nyproduktion av 152 bostäder samt tillkommande renovering av 77 befintliga bostäder inom Tjället 8, med en investeringsutgift om 495 mnkr godkänns.
2. Beslut i ärendet justeras omedelbart

Sammanfattning

AB Stockholmshem äger fastigheten Tjället 8 i Stadshagen på Kungsholmen. I oktober 2020 fattade bolagets styrelse beslut om att godkänna bolagets genomförande av nyproduktion av 152 bostäder inom fastigheten. Projektet skulle genomföras med en påbyggnad samt tre nya huskroppar varav en är påbyggnad och inkluderade nödvändiga rivnings- och förstärkningsarbeten till en investeringsutgift om 295 mnkr.

Efter godkänt genomförandebeslut har 77 lägenheter på fastigheten tomställts därför att hyresgästen SHIS Bostäder har flyttat. Byggproduktionen startade i december 2022. Efter byggstart har

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

bolaget bland annat identifierat fördyrande mark- och grundläggningskostnader på grund av närheten till tunnelbana med nya förutsättningar från SL/Trafikförvaltningen om försiktig sprängning. Den grundförstärkning som behövs för påbyggnaden har också blivit mer omfattande än vad som tidigare förutsågs. Därtill har bolaget ökade projekteringskostnader samt anpassat projektet till ändrade krav i Boverkets byggregler. Även byggkostnadsindex har ökat med totalt cirka 25 procent de senaste två åren. AB Stockholmshem har vidare identifierat att de tomställda 77 lägenheterna är i behov av upprustning och det finns samordningsvinster med att renovera lägenheterna i samband med nyproduktionen.

AB Stockholmshems styrelse har i april 2023 beslutat om och därefter hemställt ärendet till kommunfullmäktige för beslut att godkänna en reviderad budget och utökning för projektet, till att även inkludera tillkommande renovering av 77 lägenheter, med en uppskattad total slutlig investeringsutgift om 495 mnkr. Samtliga lägenheter planeras som student- och ungdomsbostäder.

Det totala marknadsvärdet bedöms öka med 500 mnkr för hela fastigheten efter projektets genomförande, från 357 mnkr med befintlig bebyggelse till 857 mnkr. Inget nedskrivningsbehov föreligger.

Projektet bidrar till stadens bostadsmål och till att uppfylla bolagets ägardirektiv. Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet medför ett värdefullt tillskott av student- och ungdomslägenheter i ett område med god tillgång till service och goda kommunikationer.

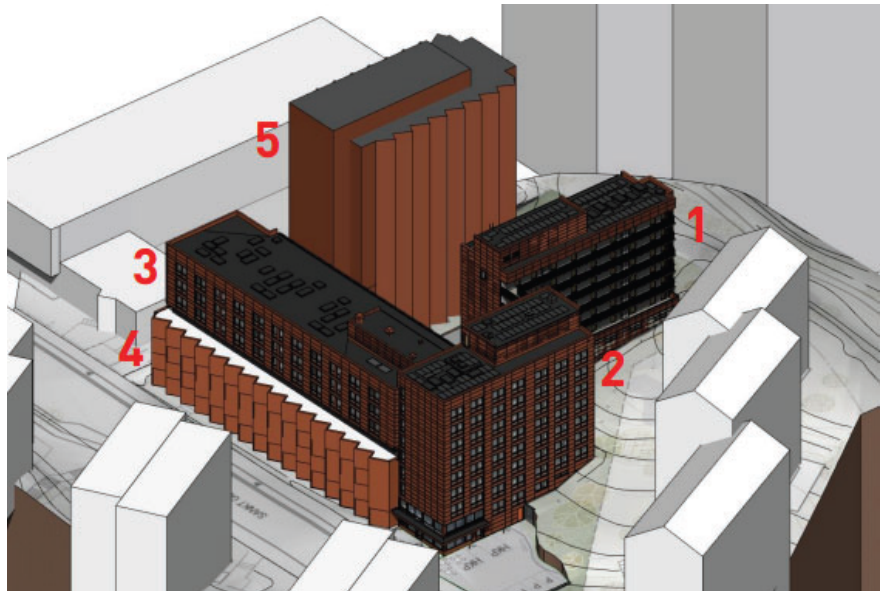
Byggkostnaden har stigit med 200 mnkr sedan ursprungligt genomförandebeslut. Koncernledningen och stadsledningskontoret kan dock konstatera att projektet är i ett skede där det är svårt att fatta beslut om att avbryta det. Det är också rimligt att utöka projektet till att innefatta renovering av fastighetens 77 tomställda bostäder. Därför föreslås att kommunfullmäktige beslutar om att godkänna projektet med dess nya förutsättningar.

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. AB Stockholmshem har en viktig uppgift i att bidra till att uppnå detta mål. Världsekonomin är dock osäker och präglas fortfarande av både hög inflation och stigande räntor. Stadens bostadsbolag ser

i samband med detta kraftigt ökande bygg- och driftkostnader och pressad lönsamhet, samtidigt som de arbetar intensivt med både pågående och nya bostadsprojekt för att säkerställa att de kan bidra till att uppnå stadens bostadsmål.

På Kungsholmen äger AB Stockholmshem fastigheten Tjället 8 som är bebyggd med två huskroppar, hus 4 och 5, med totalt cirka 273 lägenheter som varit uthyrda till SHIS Bostäder. Bolaget ansökte om planändring för att kunna bygga tre nya hus med student- och ungdomslägenheter inom fastigheten. Två nya hus vid sidan om de befintliga husen (hus 1 och 2) och ett hus (hus 3) ovanpå det lägre befintliga huset, hus 4, enligt nedanstående bild. Planarbetet påbörjades av stadsbyggnadsnämnden i februari 2014 och en ny detaljplan vann laga kraft i november 2018.



Hus ett och två är nya huskroppar. Hus tre är en påbyggnad av hus fyra. För hus fyra, som är en befintlig byggnad planeras renovering. Denna renovering är tillkommande i detta reviderade genomförandebeslut i jämförelse mot bolagets ursprungliga beslut. Hus fem, som också är en befintlig byggnad, ingår inte i projektet.

I oktober 2020 fattade AB Stockholmshems styrelse beslut om att godkänna genomförandet av bolagets nyproduktion av 152 bostäder i tre nya huskroppar samt nödvändiga rivnings- och förstärkningsarbeten, samt påbyggnad av hus 4 till en investeringsutgift om 295 mnkr.

Efter godkänt genomförandebeslut meddelade SHIS Bostäder att de inte längre har behov av 77 lägenheter i hus 4. En överenskommelse träffades mellan AB Stockholmshem och SHIS Bostäder om

utflyttning och hus 4 tomställdes. Produktionen startade i december 2022.

Efter byggstart har bolaget bland annat identifierat fördyrande mark- och grundläggningskostnader på grund av närheten till tunnelbana och nya förutsättningar från SL/Trafikförvaltningen om försiktig sprängning. Bolaget också har sett att de åtgärder som behövs för att förstärka bottenplattan under huset som ska byggas på är mer omfattande än vad som tidigare förutsågs. Därtill har bolaget fått ökade projekteringskostnader, då också ändrade krav i Boverkets byggregler har inarbetats i projektet. Även byggkostnadsindex har ökat med totalt cirka 25 procent de senaste två åren. AB Stockholmshem ser också att hus 4 är i behov av renovering och samordningsvinster med att utöka projektet till att innefatta renovering av de befintliga 77 lägenheterna när de nu är tomställda.

AB Stockholmsshems styrelse har i april 2023 beslutat om och därefter hemställt ärendet till kommunfullmäktige för beslut att godkänna en reviderad budget och utökning för projektet, till att även inkludera tillkommande renovering av 77 lägenheter i hus fyra, med uppskattad total slutlig investeringsutgift om 495 mnkr.

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

Ärendets beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret

Ärendet

AB Stockholmshem föreslår som ett led i arbetet att uppfylla stadens bostadsmål och ägardirektiv, att revidera budgeten för ett pågående projekt på Kungsholmen. Anledningen till att budgeten reviderats framgår av beskriven bakgrund ovan.

Projektet

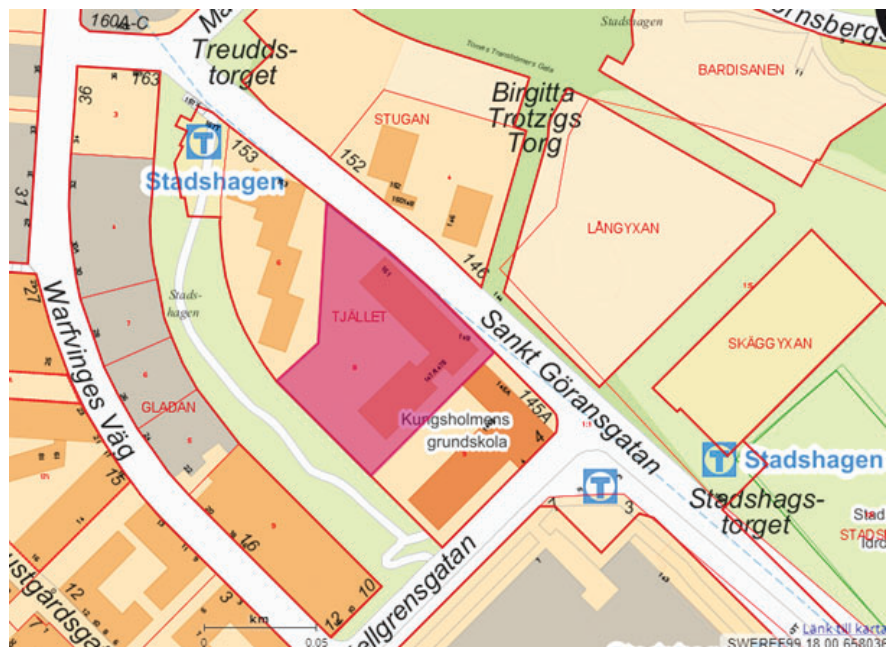
I projektet ska AB Stockholmshem bygga bostäder i Stadshagen på Kungsholmen. Nyproduktionen avser 152 nya hyresbostäder i tre nya huskroppar varav en är påbyggnad, samt renovering av 77 hyreslägenheter i en förtätning av bolagets befintliga fastighet Tjället 8. Totalt innefattar projektet 229 lägenheter. Samtliga lägenheter planeras som student- och ungdomsbostäder.

De nya huskropparna är smala och varsamt anpassade till Stadshagens bebyggelse. Den låga byggnaden längs Sankt

Göransgatan byggs om och får en påbyggnad med tre bostadsvåningar.



*Vy mot öst längs Sankt Göransgatan och påbyggnad på befintlig byggnad
(Bild: Brunnberg & Forshed)*



Rödmarkerat: Kvarteret Tjället 8

Påbyggnaden har en slät fasad som får den äldre kulturklassade veckade fasaden att framträda tydligare. Mellan den låga och högre byggnaden finns en midja som markerar tillägget. I botten av det nya huset finns en stor öppen och luftig entré som ger liv åt gatan. Bredvid entrén skapas en lokal för ett café.

Det skapas också cykelplatser. Solceller på taken genererar förnybar el som används för drift av bland annat ventilation, fläktar och hissar. Projektet omfattar totalt cirka 7000 kvm, varav 5000 kvm är nyproduktion och 2000 kvm är renovering. Kvarteret Tjället 8 ligger i ett mycket attraktivt läge nära Stadshagens tunnelbanestation. I närheten finns mataffärer, butiker, restauranger och service. Bostäderna ligger också nära parker och promenadstråket längs vattnet som sträcker sig runt hela Kungsholmen.

På Kungsholmen äger och förvaltar AB Stockholmshem redan idag cirka 800 lägenheter. Bolaget får därmed goda möjligheter att uppnå en ännu mer effektiv förvaltningsorganisation i och med de tillkommande lägenheterna.

Tidplan

Byggproduktionen är startad och planeras pågå fram till efter sommaren år 2025, då också inflyttning sker.

Ekonomi

Den totala investeringsutgiften beräknas till 495 mnkr i dagens kostnadsläge, inklusive 35 mnkr för kommande tillkommande kostnader och inflation. I budgeten finns en reserv för oförutsedda kostnader om cirka sju procent. Hittills är cirka 79 mnkr upparbetat i projektet. Jämfört med bolagets tidigare genomförandebeslut har investeringsutgiften ökat med 200 mnkr. Ökningen beror på tillkommande renovering av 77 befintliga lägenheter med 45 mnkr samt ökade bygg- och kreditivkostnader enligt nedan.

Differens	Belopp totalt	Kommentar	Varav utökning/renovering (tot 45 mnkr)
Bygg och index	95 mnkr	70 mnkr är index och 25 mnkr avser tillkommande renoveringskostnader	25 mnkr
Projektering	19 mnkr	Utredning och ändrade BBR-krav	4 mnkr
Byggherrekostnader	24 mnkr	Kreditivränta, administrativa och tekniska konsulter för kontroll, personalkostnader	4 mnkr

Budgetreserv	22 mnkr	Markarbeten, sprängning, grundförstärkning, prisökningar	4 mnkr
Moms	39 mnkr	Momsen är inte avdragsgill	4 mnkr

Det totala marknadsvärdet bedöms öka med 500 mnkr för hela fastigheten efter projektets genomförande, från 357 mnkr med befintlig bebyggelse till 857 mnkr. Inget nedskrivningsbehov föreligger. I projektutgiften ingår utrantering samt resultatpåverkande renoveringsåtgärder med cirka 15 mnkr. Det tillkommer en tomställningskostnad om 20 mnkr för lägenheterna som renoveras, vilket belastar bolagets resultat.

Risker

AB Stockholmshem ser att världsmarknadsläget är fortsatt oförutsägbart med risk för fortsatt ökande kostnader. Det finns också risker kopplade till fortsatta markarbeten och den samordning som behöver göras mot både SL/Trafikförvaltningen och exploateringsnämnden. Dessa risker avser bolaget att minska genom god arbetsberedning och dialog med berörda parter. Det finns i dagsläget en riskreserv om 35 mnkr som ingår i bedömd slutkostnad.

Synpunkter och förslag

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet medför ett värdefullt tillskott av student- och ungdomslägenheter på Kungsholmen, och att de tillkommer i ett område med tillgång till både service och goda kommunikationer. Projektet bidrar till stadens bostadsmål och till att uppfylla bolagets ägardirektiv om att bidra till målet. Projektet bedöms också bidra positivt till att bevara och förstärka Stadshagens höjdrygg, vilket är i linje med det som anges i Stockholms Översiktsplan

Byggkostnaden har stigit med 200 mnkr sedan ursprungligt genomförandebeslut. Koncernledningen och stadsledningskontoret kan dock konstatera att projektet är i ett skede där det är svårt att fatta beslut om att avbryta det. Det är också rimligt att utöka projektet till att innefatta renovering av 77 tomställda bostäder. Därför föreslås att kommunfullmäktige beslutar om att godkänna projektet med dess nya förutsättningar.

Stadsledningskontoret och koncernledningen konstaterar att projektet fortfarande är i ett relativt tidigt skede och att riskbufferten för tillkommande arbeten och inflation om 35 mnkr kan anses vara låg, men att projektet med den budgetutökning som föreslås i detta ärende, bör ha tillräckliga medel för hantera de risker och behov av

utökningar som det haft tid på sig att identifiera, mellan ursprungligt beslut och detta reviderade beslut. Därför bör bolaget med den nya budgeten i detta ärende, ha ett tillräckligt utrymme för att klara de avvikelser som kan uppstå fram till att projektet avslutas. Stadsledningskontoret och koncernledningen förutsätter dock att det fortsatta genomförandet kräver ett mycket närvarande och aktivt projektägaransvar. Därför uppmanas bolaget framåt att nära följa och noggrant styra projektet, för att säkerställa att både ekonomi och tidplan hålls med de nya förutsättningar som anges i detta ärende.

I en omvärld som präglas av fortsatt osäkerhet med både hög inflation och stigande räntor, ser stadsledningskontoret och koncernledningen att det är viktigt att sträva efter att säkerställa att pågående projekt genomförs. Stadsledningskontoret och koncernledningen kan samtidigt konstatera att betydelsen av väl underbyggda underlag för nya projekt i tidiga skeden har ökat. Därför behöver bolaget fördjupa sitt arbete för att undvika att liknande avvikelser uppstår i framtiden. Inför framtida projekt uppmanas bolaget att noggrant säkerställa att de analyser och undersökningar som behövs också genomförs, inför framtagande av både inriktningsbeslut och genomförandebeslut.

Stadsledningskontoret och koncernledningen uppmanar AB Stockholmshem att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar i samband med tertialrapportering. Vid större avvikelser ska bolaget återkomma med särskild lägesredovisning till styrelse och koncernledning.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande, AB Stockholmshem
2. Investeringskalkyl (SEKRETESS)
3. Protokollsutdrag, AB Stockholmshem

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Fredrik Jurdell, VD	2023-06-08
Anette Scheibe Lorentzi, Vice VD	2023-06-08