

Utlåtande Rotel I, Rotel III (Dnr KS 2020/449)

AB Stockholmshems nyproduktion av bostäder i kv. Rosenlundsparken, Södermalm

Reviderat genomförandebeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
Genomförandet av AB Stockholmshems nybyggnation av bostäder i kv. Rosenlundsparken, Södermalm, med en investeringsutgift om 662 mnkr godkänns.

Föredragande borgarråden Anna König Jerlmyr och Dennis Wedin anför följande.

Ärendet

I september 2015 fattade Stockholms 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 projektet ska AB Stockholmshem 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 kantstensparkeringsplatser vid den nya gatan norr om kvarteret, Bjällbogatan.

I och med den tidigare entreprenörens betalningsproblem, hävning av avtal samt nya upphandlingar har bygget i princip stått still under större delen av år 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.

Beräknad slutkostnad är idag 662 mnkr mot 451 mnkr i tidigare investeringsbeslut. 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.

Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB.

Våra synpunkter

Stockholm har ett stort behov av nya bostäder för att möta behoven hos en växande befolkning. Mot den bakgrunden har staden sedan år 2010 arbetat mot målet att bygga 140 000 bostäder till år 2030. För år 2020 har den grönblå majoriteten ett produktionsmål om 1 500 allmännyttiga hyresrätter.

AB Stockholmshem föreslår som ett led i arbetet att uppfylla stadens bostadsmål, att revidera budgeten för det pågående projektet att bygga 129 hyreslägenheter i Rosenlundsparken på Södermalm.

Tyvärr meddelade entreprenören i detta projekt att de saknade förutsättningar för att färdigställa projektet varvid entreprenadavtalet fick hävas. Beräknad slutkostnad är idag 662 miljoner kronor jämfört med 451 i det tidigare investeringsbeslutet.

Kostnadsökningen 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.

Vi delar koncernledningens synpunkter om att projektet är i ett skede där det är svårt att fatta beslut om att avbryta det. Trots den olyckliga kostnadsutvecklingen, så är området för projektet både attraktivt och centralt, och därför kommer det att finnas en efterfrågan på de lägenheter som kommer att byggas och risken för vakanser är därmed låg.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande från AB Stockholmshem
2. Kalkyl (SEKRETESS enligt OSL 19 kap 1 och 3 §§)
3. Protokollsutdrag AB Stockholmshem 2020-03-05

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

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

Stockholm den 27 maj 2020

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNA KÖNIG JERLMYR

Dennis Wedin

Mats Larsson

Remissammanställning

Ärendet

AB Stockholmshem 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.

Projektet

I projektet ska AB Stockholmshem 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 Stockholmshem 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 dittills 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 åtgärdskostnader 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.

Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB.

Stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 4 maj 2020 följande.

Koncernstyrelsen beslutar att föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

Genomförandet av AB Stockholms shems nybyggnation av bostäder i kv.

Rosenlundsparken, med en investeringsutgift om 662 mnkr godkänns.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

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

Stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB:s gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 3 april 2020 har i huvudsak följande lydelse.

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

Byggkostnaden 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.