



## Reviderat genomförandebeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder och lokaler i fastigheterna Filmen och Lådkameran, Bandhagen

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Genomförandet av AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder och lokaler i fastigheterna Filmen och Lådkameran, med en investeringsutgift om 596 mnkr godkänns.

### Föredragande borgarråden Karin Wanngård och Clara Lindblom

#### Sammanfattning av ärendet

I projektet som föreslås i detta ärende tillför AB Familjebostäder 183 bostäder och fyra lokaler på två fastigheter i Bandhagen till en total investeringsutgift om 596 mnkr. Det är en utökning av tidigare beslutad utgift med 31 mnkr. Projektets lönsamhet minskar med ungefär motsvarande belopp.

Bandhagen är attraktivt och AB Familjebostäder har idag närmare 1 000 bostäder i området. Fastigheterna Filmen och Lådkameran är en del av satsningen Stockholmshus, Stockholms stads satsning på konceptbyggande av bostadshus för att bygga fler hyresrätter snabbt och mer kostnadseffektivt. Filmen och Lådkameran ligger nära varandra och var ursprungligen två enskilda projekt. Inför genomförandet slogs dessa ihop till ett projekt för att uppnå synergieffekter.

Efter beslutet 2021 har kostnaderna för projektet ökat till följd av händelser i omvärlden, marknadsläget samt svåra markförutsättningar med sulfidförorenat berg, som upptäcktes först i samband med sprängning för det garage som ingår i projektet.

Fastigheten Filmen har hunnit färdigställas. Inflyttning för Lådkameran planeras påbörjas i början av 2024. Projektet är att definiera som stort projekt (större än 300 mnkr) enligt kommunfullmäktiges investeringsregler, varför ärendet ska beslutas av kommunfullmäktige.

## Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB.

## Föredragande borgarrådens synpunkter

I Stockholm ska alla kunna hitta en bostad oavsett var i livet man befinner sig. Alla som vill bo i hyresrätt ska kunna göra det. Fler hyresrätter med överkomliga hyror ska byggas i hela staden. Bostadsbristen är en allvarlig social utmaning som begränsar både människors frihet och Stockholms tillväxt. Ett högt bostadsbyggande där det byggs fler hyresrätter med lägre hyror måste vara en av stadens viktigaste prioriteringar.

AB Familjebostäder bidrar till stadsutvecklingen och stadens bostadsmål genom att tillföra totalt 183 bostäder och fyra lokaler på två fastigheter i Bandhagen. Byggandet är en del av satsningen på satsningen Stockholmshus, Stockholms stads koncept för att bygga fler hyresrätter snabbt och mer kostnadseffektivt. Att bolaget även har valt att slå ihop dessa projekt till ett är positivt och kan bidra till ytterligare synergieffekter.

Bolaget har ett stort befintligt bestånd i området vilket ger stora förvaltningsmässiga fördelar. Det skapar också möjligheter för samordning av bolagets mobilitetstjänster som bilpool och cykelpool med befintligt bestånd i området. Projektet bidrar också till att skapa en mer levande stadsdel genom de lokaler som inrättas i bottenplan.

Efter beslutet 2021 har kostnaderna för projektet ökat till följd av händelser i omvärlden, marknadsläget samt svåra markförutsättningar med sulfidförorenat berg, som upptäcktes först i samband med sprängning för det garage som ingår i projektet.

I en omvärld som präglas av fortsatt osäkerhet med både hög inflation och stigande räntor är det viktigt att se till att pågående projekt genomförs. Bostadsbristen i Stockholm tar ingen paus bara för att byggkostnaderna stigit. Det är dock mot bakgrund av de ökade kostnaderna angeläget att kostnadskontrollen i projektet fortsatt är högt prioriterat. Filmen har hunnit färdigställas. Inflyttning för Lådkameran planeras påbörjas i början av 2024. Därför föreslås att kommunfullmäktige beslutar om att godkänna projektet med dess nya förutsättningar.

## Bilagor

1. Tjänsteutlåtande AB Familjebostäder, dnr KS 2023/909-1
2. Investeringskalkyl Filmen (SEKRETESS enligt offentlighets- och sekretesslagen (2009:400) 19 kap 1 och 3 §§), dnr KS 2023/909-2
3. Investeringskalkyl Lådkameran (SEKRETESS enligt offentlighets- och sekretesslagen (2009:400) kap 1 och 3 §§), dnr KS 2023/909-3
4. Protokollsutdrag AB Familjebostäder, dnr KS 2023/909-4

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådens förslag.

**Reservation** av borgarråden Christofer Fjellner, Dennis Wedin och Andréa Hedin (alla M) enligt följande.

Vi föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Genomförandet av AB Familjebostädernas nyproduktion av bostäder och lokaler i Filmen/Lådkameran, med en investeringsutgift om 596 mnkr godkänns.
2. Bolaget ska söka kostnadsbesparande åtgärder i syfte att minska investeringsutgiften
3. Därutöver anförs följande.

Vi konstaterar att projektet har fördyrats med 31 miljoner kronor sedan det föregående genomförandebeslutet. Med anledning av detta förutsätter vi att projektet nu stärker sitt arbete med kostnadskontroll och söker kostnadsbesparande åtgärder för att hålla ned investeringsutgiften. Därtill menar vi att bolaget behöver fördjupa sitt arbete för att undvika liknande avvikelser i framtida projekt.

Staden har begränsade ekonomiska resurser och som politiker behöver vi alltid göra hårda prioriteringar, inte minst när det gäller investeringar. Sedan valet 2022 har vi dock sett hur ett flertal omfattande investeringsprojekt har fördyrats, antingen från inriktningsbeslut till genomförandebeslut eller genom ett reviderat beslut. Vi har kontinuerligt krävt att berörda nämnder och bolagsstyrelser ska ges möjlighet till ökad politisk styrning, inte minst med bäring på de ekonomiska aspekterna.

För att kunna göra det på ett adekvat sätt behövs ett relevant och sakkunnigt underlag att basera besluten på. Vi anser att därför att bolagsstyrelsen ska delges löpande lägesredovisningar fram till dess att genomförandet i sin helhet är klart.

**Kommunstyrelsen** delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar enligt föredragande borgarråds förslag.

Stockholm den 8 november 2023

Karin Wanngård  
Kommunstyrelsens ordförande

**Reservation** av Christofer Fjellner, Annika Friberg och Jonas Nilsson (alla M) och Jonas Naddebo (C) som är likalydande med Moderaternas reservation i borgarrådsberedningen.

**Särskilt uttalande** av Jan Jönsson (L) enligt följande.

Stockholmshusen har som idé att kunna tillgodose stockholmare med kvalitativa bostäder till en rimlig boendekostnad, och det är därför av yttersta vikt att projekten håller en strikt kostnadskontroll. Vi kan dock konstatera att sedan beslutet 2021 har

marknadsläget förändrats markant med kraftigt höjda byggkostnader som tyvärr även kommer påverka kalkylerna när dessa projekt färdigställs.

Den ökning vi nu ser i detta projekt är därför med rådande läge och de markförutsättningar som finns i Bandhagen inte orimlig, men vi vill understryka nödvändigheten att hålla nere kostnaderna för Stockholmshusen så att även de med lägre inkomster har möjlighet att efterfråga bostäder i vår stad.

**Ersättaryttrande** av Nike Örbrink (KD) som är likalydande med Moderaternas reservation i borgarrådsberedningen.

## Ärendet

AB Familjebostäder föreslår i detta ärende en reviderad budget för ett pågående projekt som innefattar att bygga nya hyreslägenheter i Bandhagen. I detta projekt tillförs bostäder i ett väletablerat och uppskattat område med god tillgång till både service och allmänna kommunikationsmedel.

## Projektet

I projektet bygger AB Familjebostäder 183 bostäder, fyra lokaler samt 79 parkeringsplatser på två olika fastigheter i samma område inom ett och samma projekt. Fastigheterna ska samnyttja parkeringsplatser i ett underbyggt garage inom Lådkamerans fastighet. Fastigheterna är planerade som Stockholmshus med en gestaltning som är väl anpassad till området.

Fastigheten Filmen är redan färdigbyggd med ett lamellhus om fyra våningar och 35 lägenheter. Inom fastigheten Lådkameran byggs fyra lamellhus. Inom dessa rymms 148 lägenheter tillsammans med fyra lokaler för service och mötesplatser. Byggnaderna kommer att ha en varierande våningshöjd mellan fyra och sju våningar. Det ingår också cykelrum och möjlighet för bilpoolsplats.



*Gestaltning av Lådkameran*



*Bild från pågående produktion*



*Filmen är färdigställd och inflyttad*



*Med gult illustreras Filmens placering i väst och Lådkamerans placering i öst*

De nya bostadshusen har en fördelning av lägenhetsstorlekar mellan ett och fyra rum och kök. Över hälften av lägenheterna är treor och fyror. Bandhagen, som till stor del är byggt under 50-talet, har många yteffektiva och små lägenheter. Området har under senare år genomgått ett generationsskifte och är attraktivt för både unga vuxna och barnfamiljer. Då det finns ett begränsat utbud av större lägenheter är bolagets bedömning att det kommer att finnas stor efterfrågan på dessa. De mindre lägenheterna som tillskapas förväntas också bli ett bra komplement till områdets befintliga utbud.

## Tidplan

Filmen byggstartades i slutet av 2021 och har hunnit färdigställas. Byggstart för Lådkameran var andra kvartalet 2022. Inflyttning för Lådkameran planeras påbörjas i början 2024 och projektet bedöms vara fullt färdigställt efter sommaren 2024.

## Ekonomi

Total produktionsutgift beräknas till 596 mnr i 2023 års penningvärde enligt förutsättningarna i bilaga 2 och 3 (sekretess). Det är en utgiftsökning om 31 mnr mot tidigare beslut om 565 mnr. Med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav bedömer bolaget att produktionskostnaden överskrider marknadsvärdet för projektet med ungefär motsvarande belopp, vilket kan leda till nedskrivningsbehov. Hittills är närmare 400 mnr upparbetat i projektet. Om bostadsmarknaden och andra bidragande omvärldsförutsättningar utvecklas positivt, kan det på sikt stärka projektets totalekonomi.

Ökningen av investeringsutgifterna beror på omvärldsläget med stora kostnadsökningar samt svåra markförutsättningar med sulfidförorenat berg, som upptäcktes först i samband med sprängning för garaget.

<b>Kostnadsökningar</b>	
Sulfidberg och förorenade massor	12 mnkr
Prisförändringar, markentreprenad	6 mnkr
Prisförändringar, husbyggnation	10 mnkr
Övrigt ex. ökade betongkostnader i samband med cementkrisen	3 mnkr
Totalt	31 mnkr

## Risker

För kvarstående arbeten finns en marginell reserv för oförutsedda kostnader om cirka en procent. Bolaget bedömer att det inte finns några betydande risker kvar. Filmen är inflyttad och för Lådkameran återstår stomkomplettering och inredning

## Remissammanställning

Ärendet har beretts gemensamt av stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB.

## Stockholms Stadshus AB

**Stockholms Stadshus AB** beslutade vid sitt sammanträde den 16 oktober 2023 följande.

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

Genomförandet av AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder och lokaler i Filmen/Lådkameran, med en investeringsutgift om 596 mnkr godkänns.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Genomförandet av AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder och lokaler i Filmen/Lådkameran, med en investeringsutgift om 596 mnkr godkänns.
2. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

**Stadsledningskontorets och Stockholms Stadshus AB:s** gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 03 oktober 2023 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet medför ett värdefullt tillskott av hyresrätter enligt konceptet Stockholmshus på ett attraktivt läge i Stockholm. Det är även positivt att hyresrätterna tillkommer i ett område som har tillgång till både service och goda kommunikationer.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet är en lämplig komplettering av bolagets fastighetsbestånd, i ett område där bolaget redan har bostadsfastigheter. Det ger goda förutsättningar för en effektiv förvaltningsenhet hos



bolaget. Bolaget lyfter fram att det finns ett behov i området av de lägenheter som byggs, där över hälften är tre- och fyrrumslägenheter. Därför instämmer stadsledningskontoret och koncernledningen i bolagets bedömning att det bör finnas en stor efterfrågan på lägenheterna, vilket innebär att risken för vakanser bör vara låg.

I en omvärld som präglas av fortsatt osäkerhet, med både hög inflation och stigande räntor, anser stadsledningskontoret och koncernledningen att det är viktigt att sträva efter att pågående projekt genomförs. Stadsledningskontoret och koncernledningen kan samtidigt konstatera att betydelsen av väl underbyggda underlag för nya projekt med tillräckliga riskreserver i tidiga skeden har ökat.

Byggekostnaden har stigit med 31 mnkr sedan ursprungligt genomförandebeslut. Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att det är rimligt att fortsätta genomförandet av projektet eftersom det är i slutfasen. Filmen har hunnit färdigställas. Inflyttning för Lådkameran planeras påbörjas i början av 2024. Till detta kommer också förgäveskostnader som skulle uppstå om projektet avbröts. De tillkommande projektutgifterna kan bedömas vara skäliga ställt mot rådande byggkostnadsinflation. Därför föreslås att kommunfullmäktige beslutar om att godkänna projektet med dess nya förutsättningar.

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

Stadsledningskontoret och koncernledningen uppmanar AB Familjebostäder att säkerställa att tillräckliga riskreserver finns i enlighet med individuella bedömningar och behov i bolagets övriga pågående projekt, samt kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar i samband med Tertialrapportering. Därutöver uppmanas bolaget att nära följa projektet Filmen/Lådkameran för att säkerställa att både ekonomi och tidplan hålls tills projektet är helt avslutat.