

Utlåtande Rotel I, Rotel III (Dnr KS 2021/425)

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 726 mnkr godkänns.

Föredragande borgarråden Anna König Jerlmyr och Dennis Wedin anför följande.

Ärendet

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. Därefter tillkom merkostnader i projektet som var främst hänförliga till att entreprenören meddelade att de saknade förutsättningar för att bedriva nyproduktion, varvid entreprenadavtalet hävdes. Kommunfullmäktige fattade beslut i juni 2020 om att godkänna genomförandet av projektet till en reviderad investeringsutgift om 662 mnkr.

Beräknad slutkostnad är idag 726 mnkr. De nya kostnadsökningarna är bland annat hänförliga till att kvalitetsbrister som den tidigare entreprenören lämnade efter sig har visat sig vara större än vad som tidigare beräknats. Vidare har det varit svårt att få anbud och en del produkt- och materialval har utgått ur sortiment och ersatts, vilket medfört merkostnader. Den största lokalhyresgästen för förskola har inte fullföljt projektet, vilket även det har

medfört ökade kostnader. Projektets omfattning och antalet lägenheter har dock inte förändrats sedan ursprungligt genomförandebeslut från 2015.

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. 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.

Byggekostnaden har stigit med 64 miljoner kronor sedan kommunfullmäktiges beslut om projektet i juni 2020 och projektavkastningen har försämrats från 4,9 procent till 4,0 procent. De nya kostnadsökningarna beror bland annat på kvalitetsbrister som den tidigare entreprenören lämnade efter sig och att den största lokalhyresgästen inte fullföljt projektet. Projektets omfattning och antalet lägenheter har dock inte förändrats sedan ursprungligt genomförandebeslut från 2015.

Vi delar stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB:s synpunkter om att projektet är i ett skede där det är svårt att fatta beslut om att avbryta det. Inför kommunfullmäktiges beslut i juni 2020 meddelade AB Stockholmshem att det fanns ekonomiska risker i projektet, och att de därför avsatte en reserv i budget för detta. Nu i efterhand är det tydligt att den riskreserven inte var tillräcklig, av ovan nämnd orsak.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande AB Stockholmshem, Rosenlundsparken
2. Kalkyl (SEKRETESS enligt 19 kap. 1-3 §§ OSL)
3. Protokollsutdrag AB Stockholmshem, Rosenlundsparken

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 726 mnkr godkänns.

Stockholm den 2 juni 2021

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNA KÖNIG JERLMYR

Dennis Wedin

Hans Altsjö

Särskilt uttalande gjordes av Peter Wallmark (SD) enligt följande.

Detta projekt är en i raden av stadens projekt som överskrider stagen budget inför genomförandebeslut med mångmiljonbelopp. Staden kan inte avbryta projekt som har kommit långt in i processen, då det får ännu större ekonomiska konsekvenser om det avbryts. Sverigedemokraterna kräver att staden genomlyser och utvärderar hur det kan bli såhär gång efter gång. Det är oacceptabelt och bättre styrning och efterlevnad efterfrågas. Vi kan ändå glädja oss åt att staden får ett välbehövligt tillskott om 129 lägenheter och flera lokaler.

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.

Kommunfullmäktige fattade beslut i juni 2020 om att godkänna genomförandet av projektet till en reviderad investeringsutgift om 662 mnkr.

Beräknad slutkostnad är idag 726 mnkr. De nya kostnadsökningarna är bland annat hänförliga till att kvalitetsbrister som den tidigare entreprenören lämnade efter sig har visat sig vara större än vad som tidigare beräknats. Vidare har det varit svårt att få anbud och en del produkt- och materialval har utgått ur sortiment och ersatts, vilket medfört merkostnader. Den största lokalhyresgästen för förskola har inte fullföljt projektet, vilket även det har medfört ökade kostnader. Projektets omfattning och antalet lägenheter har dock inte förändrats sedan ursprungligt genomförandebeslut från 2015.

Byggekostnaden har stigit med 64 mnkr sedan kommunfullmäktiges beslut om projektet i juni 2020 och projektavkastningen har försämrats från 4,9 procent till 4,0 procent. Eftersom avvikelserna för lönsamhet överstiger 15 procent ska ärendet i enlighet med stadens investeringsregler hemställas till kommunfullmäktige för beslut.

Stadsledningskontoret och koncernledningen kan konstatera att projektet har behövt göra nedskrivningar om närmare 50 mnkr för att kunna genomföras. Projektet är dock i full produktion och ska färdigställas under året, med beräknad inflyttning under tredje och fjärde kvartalet 2021. Projektet är i sitt slutskede med små möjligheter till förändringar. Därför föreslås att kommunfullmäktige beslutar om att godkänna projektet med en reviderad investeringsutgift om 726 mnkr.

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. 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

Projektet är i full produktion och planeras att färdigställas under året, med inflyttning under tredje och fjärde kvartalet 2021.

Ekonomi

Total produktionsutgift beräknas till 726 mnkr enligt förutsättningarna i bilaga 2 (sekretess). Med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i innerstaden uppnås ett negativt resultat om närmare 50 mnkr, vilket motsvaras av nedskrivningar i projektet.

I samband med det utdragna stilleståndet i produktionen bedömdes att en del av dittills gjorda investeringar var förverkade. Därför har en nedskrivning om 25 mnkr gjorts i 2019 års bokslut. Vidare har projektet behövt göra nedskrivningar om 23 mnkr under 2020. Det finns inget ytterligare nedskrivningsbehov.

Projektavkastningen är förändrad från 4,9 procent till 4,0 procent, vilket innebär en förändring som överstiger 15 procent sedan kommunfullmäktiges beslut i juni 2020.

Risker

Projektet är i slutfasen och alla upphandlingar är klara. Därför ser bolaget inga större kvarstående risker. Det finns också en riskbuffert kvar i projektet.

Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB beslutade den 3 maj 2021 följande.

Koncernstyrelsen beslutar att föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

Genomförandet av AB Stockholms shems nybyggnation av bostäder i kv. Rosenlundsparken, med en investeringsutgift om 726 mnkr godkänns.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Genomförandet av AB Stockholms shems nybyggnation av bostäder i kv. Rosenlundsparken, med en investeringsutgift om 726 mnkr godkänns.
2. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

Stadsledningskontorets och Stockholms Stadshus AB:s gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 19 mars 2021 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 64 mnkr sedan kommunfullmäktiges beslut om projektet i juni 2020, och projektet har fått en försämrad projektavkastning från 4,9 procent till 4,0 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 kan konstatera att projektet har behövt göra nedskrivningar om närmare 50 mnkr för att kunna genomföras. Projektet är dock i ett skede där det är svårt att fatta beslut om att avbryta det. Projektet är i full produktion och planeras färdigställas under året, med beräknad inflyttning under tredje och fjärde kvartalet 2021. Därför föreslås att kommunfullmäktige beslutar om att godkänna en reviderad investeringsutgift om 726 mnkr.

Inför kommunfullmäktiges beslut i juni 2020 redogjorde bolaget för att det fanns risker för åtgärds kostnader för byggarbeten som behöver ombesörjas efter det stillestånd som varit, men att de också hade en reserv avsatt i budget för detta. Nu i efterhand kan det konstateras att riskreserven inte var tillräcklig. Stadsledningskontoret och koncernledningen uppmanar därför bolaget att inför beslut om framtida investeringsprojekt säkerställa att samtliga risker är väl utredda och hanterade, så att det finns en tillräcklig buffert och planering för att hantera den påverkan de kan få på projektet om de faller ut. Bolaget uppmanas också att framöver teckna bindande avtal om hyresgästspecifika projekterings- och produktionskostnader med god framförhållning, så att de inte behöver överraskas av sena avhopp som kan påverka ekonomin i projekten.

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 Stockholmshem att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar i samband med tertialrapportering. Därutöver uppmanas bolaget att nära följa projektet med god beredskap för eventuella avvikelser som kan uppstå, för att säkerställa framåt att både ekonomi och tidplan hålls. Vid större avvikelser ska bolaget återkomma med särskild lägesredovisning till styrelse och koncernledning.