

Handläggare: Pär Nordh
E-post: par.nordh@stockholmshem.se
Telefon: 08-508 397 53

Till
Styrelsen för AB Stockholmshem

Revidering av inriktningsbeslut gällande AB Stockholmshems nyproduktion av bostäder i Rustmästaren 2 m fl. Bergholmsbacken, i stadsde- len Bagarmossen

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar följande:

1. Reviderad budget med ökat antal lägenheter och sänkt kostnad per lägenhet för nybyggnad av 242 bostäder i projektet Bergholmsbacken, till en total investeringsutgift om 708 mnkr inklusive moms godkänns.
2. Styrelsen uppdrar åt bolaget att underställa beslutet till koncernstyrelsen och kommunfullmäktige för godkännande.
3. Beslutet i ärendet justeras omedelbart

Anette Sand
VD

Patrik Andersson
Chef Bygg & Teknikavdelningen

Sammanfattning

Den beräknade totala investeringskostnaden för projektet Bergholmsbacken har, sedan styrelsens inriktningsbeslut oktober 2017, ökat efter att projektet utökats med 62 lägenheter – från 180 till 242 – i genomfört planarbete. Det ökande antalet bostäder har en mycket positiv effekt på projektets ekonomi genom att fler lägenheter bär de fasta kostnaderna under såväl utvecklings- som produktionsledet. I jämförelse mellan investeringskalkylerna minskar kostnaderna per lägenhet med ca 100 tkr. Internräntan förbättras därmed från 5,5 % till 6,6%.

Beräknad investeringskostnad är nu 708 mnkr mot 545mnkr enligt tidigare investeringsbeslut i Stockholmsshems styrelse 2017-10-12.

Med beräknad produktionskostnad och med förväntade hyresnivåer samt normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i Bagarmossen bedöms projektet uppnå ett positivt resultat.

Styrelsen föreslås godkänna genomförandet av nyproduktion av 242 lägenheter i Bergholmsbacken till en total investering om 708 mnkr.

Bakgrund

Exploateringsnämnden beslutade 2014-04-03 att till AB Stockholmshem anvisa 200 olokaliserade lägenheter inom områdesprogrammet Bagarmossen – Skarpnäck. I det områdesprogram som sedan godkändes i Stadsbyggnadsnämnden 2016-10-27 utgick ett markområde och Stockholmsshems markanvisning minskades till 180 lägenheter.

Under planarbetet har projektet utökats till att omfatta 242 hyreslägenheter och en mindre mängd lokaler samt skyddsrum.

Ärendet

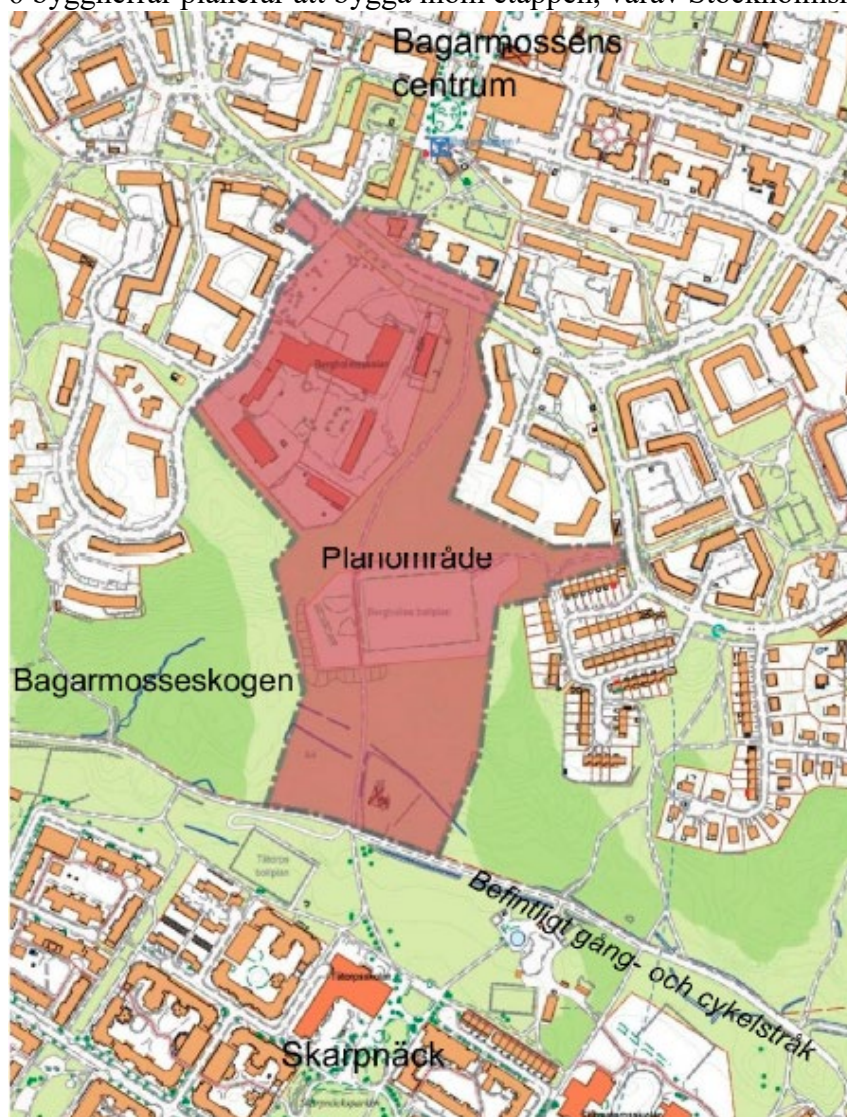
Nuläge - orsaker till utökad investeringsvolym

Kostnadsökningarna kan hänföras till att projektet utökats med 62 lägenheter.

Totalt har investeringskostnaden ökat från 545 mkr till 708 mkr inklusive moms. Dessa kostnadsökningar balanserades av ökat värde på grund av fler lägenheter, högre hyror, lägre räntor och direktavkastning varför projektets lönsamhet är något bättre jämfört med vid genomförandebeslutet. Internräntan har förändrats från 5,5 % till 6,6%. Det föreligger i dagsläget inget nedskrivningsbehov.

Projektet

Projektet är beläget söder om Bagarmossens tunnelbaneuppgång och planeras för 670 bostäder inklusive vårdbostäder, en F-9- skola för 1200 elever samt två förskolor med 6 respektive 8 avdelningar. Bil- och cykelparkering ska lösas på tomtmark. 6 byggherrar planerar att bygga inom etappen, varav Stockholmshem är en.



Planområdet

Stockholmshems del i projektet består dels av två kvarter i nordöstra delen av planområdet (C och E) samt 3 punkthus i sydvästra delen (F och K). Bebyggelsen är fördelad på ca 195 lägenheter inom kv. C och E, varav ca 12 + 1 i stödboende enligt SoL (Socialtjänstlagen) samt ca 47 lägenheter inom kv F och K.



Bilparkering ska lösas med garage under mark i kvarter E, samt internt parkeringsköp av 19 platser i Stockholmshems befintliga garage på Svartågatan 9. Lägesbaserat parkeringstal för bil föreslås vara 0,5 som utgångspunkt, utöver det ska besöksparkering motsvarande 10 % av det lägesbaserade parkeringstalet tillgodoses. En frivillig rabatt kan ges på parkeringstalet, baserat på mobilitetstjänster. Stockholmshems ambition är en nedräkning på 15 – 25 % av det projektspecifika parkeringstalet.

Parkeringstalet för cykel föreslås till 3 cykelplatser/100 kvm lgh BTA, vilket innebär ca 590 cykelplatser.

Tidplan

Beslut om start-PM togs i Stadsbyggnadsnämnden 2017-02-23.

Planen godkändes i Stadsbyggnadsnämnden december 2020 och bedöms kunna antagas av kommunfullmäktige under Q2 2021, och vinna laga kraft Q3 2021 om den inte överklagas.

Staden kommer arbeta med anläggande av nya gator och ledningsdragning, då detaljplanen vunnit laga kraft. Tidplan med utbyggnadsordning för de olika byggprojekten kommer att tas fram samtidigt.

Ekonomi

Total projektkostnad är beräknad till 708 mnkr inklusive moms och 5% budgetreserv. En ekonomisk bedömning av Stockholmsshems investering redovisas i värdeberäkningen, bilaga 1 (SEKRETESS).

Risker

1. Risk för förseningar och kompletterande projekteringar p.g.a. överklaganden.

Bilaga

1. Bilaga 1, Investeringskalkyl dat 2021-05-19 (SEKRETESS)