

Handläggare: Patrik Andersson  
E-post: patrik.andersson@stockholmshem.se  
Telefon: 08-508 39 201

Till  
Styrelsen för AB Stockholmshem

## Utökad investering, nyproduktion av nytt kontor och bostäder i centrala Skärholmen, fastigheten Måsholmen 33

### Förslag till beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar följande:

1. Reviderad budget för nybyggnad av 102 bostäder samt nytt kontor i centrala Skärholmen, fastigheten Måsholmen 33, med uppskattad total slutlig produktionskostnad på 647 mnkr godkänns.
2. Hemställes att kommunfullmäktige godkänner genomförandet av nybyggnad i centrala Skärholmen, fastigheten Måsholmen 33 med uppskattad total slutlig produktionskostnad på 647 mnkr.
3. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Olle Torefeldt  
Tf vd

Patrik Andersson  
Chef Bygg & Teknik

### Sammanfattning

Ärendet rör Stockholmshems nyproduktionsprojekt i Skärholmen i fastigheten Måsholmen 33 innehållande 102 lägenheter samt Stockholmshems kontor för ca 300 medarbetare. Genomförandebeslut tog av styrelsen 2020-02-06. Investeringskostnad bedömdes till 470 mnkr och marknadsvärdet till 470 mnkr.

Reviderad budget togs av styrelsen 2021-09-09 p.g.a. ökade kostnader med 73 mnkr till följd av försvårade grundläggningsförutsättningar beroende på förekomst av att berget som huset står på innehåller grafit och sulfider. Totalt bedömdes investeringskostnaden till 543 mnkr. Vid detta tillfälle bedömdes marknadsvärdet till 470 mnkr vilket föranledde ett nedskrivningsbehov med 73 mnkr.

Projektet har nu fått ökade projektkostnader med ytterligare 104 mnkr till en beräknad slutkostnad på 647 mnkr.

De kostnadsökningar som har inträffat beror framförallt på förändringar av grundläggning och stomme, avvikelser från nyckeltalskalkyl samt kraftigt ökade materialpriser.

När vi värderar fastigheten ser vi en förändring på marknaden samt att den nya tolkningen utifrån rättsfall om att endast höja presumtionshyran med halva den årliga förhandlingen sänker marknadsvärderingen. Marknadsvärdet bedöms idag till 408 mnkr det vill säga en minskning med

62 mnkr. Sammantaget innebär ökade kostnader samt minskat värde ett ytterligare nedskrivningsbehov med 166 mnkr.

## Bakgrund

En utveckling av bostäder och kommersiella lokaler på Bredholmstorget i centrala Skärholmen är ett led i Stockholms shems arbete med att uppfylla sina ägardirektiv samt ha stor potential att bidra till en positiv utveckling av platsen. I februari 2013 fattade Stockholms stads kommunstyrelse beslut om att lokalisera vissa av stadens förvaltningar och bolag till ytterstaden. Stockholms hem var ett av de namngivna bolagen. Motiveringen till beslutet var att de nya lokaliseringarna skulle bidra till att:

- Lokalanvändningen för stadens verksamheter effektiviseras
- Fler arbetsplatser skapas i ytterstaden
- Mark för bostäder i innerstaden frigörs
- Större underlag för service skapas
- Andra privata och offentliga aktörer inspireras

Enligt beslutet skulle Stockholms shems huvudkontor förläggas till centrala Skärholmen. Beslutet har sedan kompletterats med ägardirektiv med samma innebörd till Stockholms hem.

Genom nyproduktionen skapas 102 moderna hyresbostäder samt arbetsplatser för 300 personer genom ett nytt kontor för Stockholms hem. Därtill skapas även yta för kulturverksamhet i bottenplan. Detta genom en utformning som arkitektoniskt ska kunna harmoniera med omkringliggande bebyggelse.

Under 2016 initierade Stockholms stad projektet Fokus Skärholmen. Projektets mål är att 4 000 nya bostäder ska byggas i stadsdelarna Vårberg, Skärholmen, Sättra och Bredäng med tillhörande förskolor och skolor, närservice, mötesplatser och satsningar på parker och grönområden. 30 olika byggherrar har ansökt om markanvisning inom Fokus Skärholmen, varav Stockholms hem är en. Stockholms shems nya höga hus med både bostäder och kontor i Skärholmens centrum har stora förutsättningar att bli en kraftfull profilbyggnad inom – och för hela – Fokus Skärholmen.

Inom ramen för arbetet med Fokus Skärholmen är och kommer Stockholms hem att vara aktivt också i det dagliga, långsiktiga arbetet för att nå målen om ökad trygghet och attraktivitet. Vi deltar tillsammans med Stadsdelsförvaltningen och andra i arbetet med att inom ramen för det Lokala Utvecklingsprogrammet identifiera och driva satsningar som kan bidra till Stockholms övergripande mål om ett Stockholm för alla. Genom vårt nya hus och att vi lokaliserar stora delar av vår verksamhet till Skärholmen visar vi också i handling att vi vill prioritera och finnas i området samt arbeta för att nå de övergripande mål som Fokus Skärholmen ska bidra till.

Att tillskapa både bostäder och kommersiella lokaler i anslutning till torget med en variation av verksamheter och funktioner i huset skapar flöden som kan levandegöra centrum under en större del av dygnet och blir ett viktigt tillskott inom Fokus Skärholmen. Genom husets placering samt med en bottenvåning som följer befintlig topografi och genom entréer i alla väderstreck förstärker och förbättras samtidigt stråk, tillgänglighet och genomsikt i området. Något som direkt bidrar till den upplevda tryggheten.

Stockholms hem effektiviserar sin egen lokalanvändning genom att samlokalisera huvudkontoret på Södermalm, teknikkontoret i Solberga och distriktskontoret i Skärholmen i det nya kontoret i Skärholmens centrum. Genom samlokaliseringarna frigörs kontorsyta på Södermalm och markyta

i Solberga för andra ändamål. Företagets kontor på Södermalm (Hornsgatan 128) har sålts med en realisationsvinst om 520 mnkr. I Solberga har bolaget initierat en start av ny detaljplan för området i syfte att se över möjligheterna att använda marken för kompletterande nyproduktion av ca 80 bostäder. Start PM antogs 2022-06-29 och detaljplanen förväntas antas under Q4 2024.

AB Stockholmskem erhöll 2017-09-20 markanvisning från exploateringskontoret för fastigheten Måsholmen 21 för att bidra till utveckling av centrala Skärholmen och tillsammans med Stadsbyggnadskontoret upprätta en detaljplan. Detaljplanen för Måsholmen 21 vann laga kraft 2020-01-11. Genom nyproduktionen skapas 102 moderna hyresbostäder samt arbetsplatser för 300 personer genom ett nytt kontor för Stockholmskem. Därtill skapas även yta för kulturverksamhet i bottenplan.

Förberedande arbeten med ledningsflytt och ny nätstation påbörjades under hösten 2020. För att ge plats för den nya byggnaden revs gymnasieskolans flygel under våren 2021. För närvarande pågår montage av betongstommens fjärde våning.

## Situationsplan



## Ärendet

### *Orsaker till utökad investeringsvolym*

Inledningsvis kan nämnas att inför genomförande beslut genomfördes en genomgripande genomlysning av projektet varvid projektet effektiviserades. Bl.a. är samtliga våningsplan för bostäder identiska varför en hög grad av upprepningsvinster har erhållits. Vidare minskades antal våningsplan för kontorsändamål från 3 st till 2 st. All parkering löses genom att nyttja befintliga

garage inom Stockholms shems befintliga bestånd i Skärholmen. Vid tillsättning av projektchef och produktionspersonal har stor vikt lagts vid utvärdering av erfarenhet och kompetens. Arbetet på plats bedrivs effektivt och utan större störningar i produktionsprocessen.

Den nu utökade investeringsvolymen är direkt kopplad till tre avgörande faktorer.

Förändringar av grundläggning och stomme pga. av förekomst av poröst berg med innehåll av sulfid och grafit har skett under byggbehandlingsprojekteringen. Grafiten gör att berget är instabilt och skiftar sig vilket påverkar bärigheten och sulfiderna riskerar att förorena grundvattnet. Utvändiga pelarraster kräver utökade stödmurar med ökad volym och ökad armering, kostnadsdrivande infästningsdetaljer för stommontaget samt förändringar av ballasten i betongelementen för att uppnå den beskrivna kulören i terrazzofasaden.

Kalkylen som ligger till grund för genomförandebeslutet sammanställdes i dec 2019. En systemhandling har legat till grund för kalkylen. Systemhandlingen innehåller till stora delar principlösningar för konstruktioner och byggdelar. Detaljlösningar saknas i detta skede. Kalkylen genomförs därför till stor del med nyckeltal baserat på nedlagda kostnader i tidigare projekt. Efter slutförd byggbehandlingskalkyl har vi konstaterat att detaljlösningarna ger en betydande kostnadsökning. I stort sett samtliga kalkylposter påverkas av förändrade och utökade brandkrav, ändrade akustikkraV, ändrade tekniska förutsättningar på grund av bl.a. husets höjd, utökade klimatkrav samt detaljlösningar för anpassning till kontoret.

Materialkostnaderna har ökat kraftigt. Kostnadsökningen har påverkat i princip samtliga inköp med både högre anbud än budgeterat men också med högre kostnadsprisindex i pågående arbeten.

Totalt har kostnaden ökat från 543 mnkr till 647 mnkr inklusive moms. Nettonuvärdet förändrats från -73 till -239 mnkr vilket innebär att detta enligt stadens investeringsregler för projekt > 300 mnkr ska godkännas av styrelse och Kommunfullmäktige.

#### Sammanställning kostnadsökningar:

Kostnadsökningar	Miljoner kronor
Konstruktionsdetaljer, stödmurar, infästning, ballast	17,5
Differens mellan system och-byggbehandlingskalkyl	28,5
Prisökningar	52,4
Övrigt	5,6
<b>Summa tillkommande kostnader</b>	<b>104</b>

#### *Minskad marknadsvärdering*

När vi värderar fastigheten ser vi en förändring på marknaden samt att den nya tolkningen utifrån rättsfall om att endast höja presumtionshyran med halva den årliga förhandlingen sänker värderingen. Marknadsvärdet bedöms till 408 mnkr, vilket är en minskning med 62 mnkr jämfört med beslut i styrelsen 2020-02-06 och 2021-09-09.

Den av staden initierade satsningen inom ramen för Fokus Skärholmen, tillskapandet av Förbifart Stockholm, den kommande utbyggnaden av snabbspårväg samt utvecklingen av Kungens kurva ger sammantaget förutsättningar för en förbättrad avkastning genom fortsatt stigande fastighetsvärden och sjunkande avkastningskrav.

Med denna flytt uppfyller bolaget tidigare beslut och nuvarande ägardirektiv. Bolaget kommer att få effektiva och moderna lokaler där vi kan samordna stora delar av vår verksamhet vilket

kommer att ha en positiv effekt på bolagets utveckling och ge en ännu större utväxling i det fokus på kundnytta och gemensamma processer och samarbete som var tanken med skapandet av bolagets nuvarande organisation.

Med flytten blir Stockholmshem också en ännu mer aktiv aktör i stadens utveckling. Genom att bidra med nya bostäder, flera arbetstillfällen och genom att samarbeta med andra aktörer i Skärholmen - som Kulturhuset Stadsteatern, Stadsdelsförvaltningen, andra förvaltningar och bolag och Skärholmens Fastighetsägareförening - skapar vi ytterligare förutsättningar för en tydlig och positiv utveckling inom ramen för Fokus Skärholmen.

### *Risker*

Marknadsläget är i dagsläget oförutsägbart med risk för fortsatt ökande kostnader till följd av kommande Indexutveckling. I dagsläget är dessa risker bedömda till 31 mnkr och ingår i bedömd slutkostnad men de är i dagsläget inte realiserade. Vidare finns risk för brist på insatsvaror, men i dag finns inga kända bristvaror och därmed är risken svår att kalkylera.

Risk finns även för ökande räntor samt höjd direktavkastning, vilka är svåra att prognosticera med anledning att det återstår två år till färdigställande. Slutligen återstår frågor kring finansieringen av den kulturlokal som projekteras i bottenvåningen.

## **Bilaga**

Bilaga 1 Investeringskalkyl Måsholmen 2022-11-29 **SEKRETESS**