



Reviderat genomförandebeslut gällande AB Stockholmshems nyproduktion av 151 bostäder och lokaler på kvarteret Persikan 6, Södermalm

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Genomförandet av AB Stockholmshems nyproduktion av 151 bostäder samt lokaler på kvarteret Persikan 6, Södermalm med en total investeringsutgift om 1 010 mnkr i nominellt penningvärde, godkänns.

Föredragande borgarråden Karin Wanngård och Clara Lindblom

Sammanfattning av ärendet

AB Stockholmshem har ett pågående nyproduktionsprojekt som avser 151 nya hyresrätter samt lokaler inom kvarteret Persikan 6 på Södermalm. I oktober 2018 godkände kommunfullmäktige genomförandebeslut för projektet till en investeringsutgift om 710 mnkr.

Efter godkänt genomförandebeslut konstaterades att grundplattan var felaktigt utförd, vilket har lett till förseningar och kostnadsökningar om 300 mnkr.

AB Stockholmshem har i december 2023 beslutat om och därefter hemställt ärendet till kommunfullmäktige för beslut att godkänna en reviderad budget för projektet, med en total investeringsutgift om 1 010 mnkr.

Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Föredragande borgarrådets synpunkter

Bostadsbristen är en allvarlig social utmaning som begränsar både människors frihet och Stockholms tillväxt. 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 och därför måste fler hyresrätter byggas i hela staden. Ett högt bostadsbyggande där det byggs fler hyresrätter med lägre hyror måste vara en av stadens viktigaste prioriteringar.

Genom detta projekt bidrar Stockholmshem till stadsutvecklingen och stadens bostadsmål genom att tillföra 151 hyresbostäder, en förskola med fyra avdelningar, gruppboende, skyddsrum, servicelägenheter samt livsmedelsbutik och små lokaler. Lägenheterna har storlekarna 1 till 5 rum och kök, där målgruppen i huvudsak är unga och barnfamiljer. Projektet bedöms också bidra positivt till att binda samman området vid Hammarby sjö med övriga Södermalm. hela området är ett stort stadsutvecklingsprojekt i Stockholms översiktsplan.

I samband med färdigställande av mark och grundplatta under slutet av 2021 fattade Stockholmshem misstankar om stora fel i utförandet av grundplattan. Efter omfattande undersökningar konstaterades att grundplattan var felaktigt utförd. Som följd av detta har projektet fått ökade kostnader med 300 mnkr till en beräknad slutkostnad på 1010 mnkr.

Kostnadsökningarna beror framförallt på att entreprenören utfört en felaktig grundplatta, hävning av generalentreprenörskontrakt, ökade projekteringskostnader, kraftigt ökad inflation och kostnadsutveckling inom byggbranschen. Den förlängda byggtiden med två år har även medfört ytterligare kostnader för tomträttsavgäld och personalkostnader. Nedlagda kostnader i projektet uppgår till 215 mnkr.

Marknadsvärdet på tomträten i färdigbyggt skick bedöms i dagsläget till 810 mnkr. Därför uppstår ett nedskrivningsbehov om 200 mnkr, vilket belastar bolagets resultat. Precis som stadsledningskontoret konstaterar vi att projektet är i ett skede där det är svårt att fatta beslut om att avbryta det. Det är också rimligt att genomföra projektet mot bakgrund av att de nedskrivningskostnader som skulle uppstå om projektet avbryts överskrider de nedskrivningskostnader som uppstår om projektet slutförs med dess nya förutsättningar.

Vi uppmanar AB Stockholmshem att fördjupa sitt arbete för att säkerställa att liknande avvikelser inte uppstår i framtiden. Därför uppmanas bolaget att analysera vilka åtgärder som det skulle kunna ha vidtagit tidigare i projektet för att motverka det negativa utfall som uppnåtts. Framöver uppmanas bolaget att noggrant säkerställa att de undersökningar och kontinuerliga avstämningar och kontroller som behövs också genomförs, inför både planering och genomförande av framtida projekt. Det är viktigt att kostnadskontrollen detta projekt fortsatt är högt prioriterat, samt att bolagsstyrelsen hålls informerad om projektet.

I en omvärld som präglas av fortsatt osäkerhet gällande inflation och räntor är det viktigt att se till att nyproduktion genomförs. Bostadsbristen i Stockholm tar ingen paus bara för att byggkostnaderna stigit. Därför föreslås att kommunfullmäktige beslutar om att godkänna projektet med dess nya förutsättningar.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande, AB Stockholmshem, dnr KS 2023/1310-1
2. Kalkyl (SEKRETESS enligt OSL 19 kap 1 och 3 §§), dnr KS 2023/1310-2

3. Kostnadsökningar (SEKRETESS enligt OSL 19 kap 1 och 3 §§), dnr KS 2023/1310-3
4. Protokollsutdrag, AB Stockholmshem, dnr KS 2023/1310-4

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation av borgarråden Christofer Fjellner, Dennis Wedin och Andréa Hedin (alla M) och borgarrådet Jan Jönsson (L) enligt följande.

Vi föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Att återremittera ärendet till Stockholmshem AB för komplettering
2. Att därutöver anföra

Vid såväl Stockholmshems styrelsemöte i december 2023 som koncernstyrelsens sammanträde den 29 januari framförde vi önskemål om att återremittera ärendet till bostadsbolaget för att få in kompletterande beslutsunderlag. Detta förvägrades vi, anmärkningsvärt nog, av den rödgröna majoriteten i – något som kraftigt begränsar möjligheterna för enskilda styrelseledamöter att fatta väl underbyggda beslut för bolagets bästa.

Det är djupt problematiskt att behöva konstatera den omfattande kostnadsökning detta projekt nu står med. Från en investeringskostnad på 710 mnkr så landar den nuvarande beräkningen på över en miljard kronor, vilket är astronomisk fördyrning på 40 procent. Vi efterfrågar ett tydligare och mer detaljerat beslutsunderlag som visar vad kostnadsökningarna består av. Det är inte tillfredsställande att besluta om så stora kostnader utan närmare beskrivningar att ta ställning till före styrelsens sammanträde. Muntlig redovisning är inte tillfyllest.

Till syvende och sist, som varje stockholmares bostadsbolag, är våra allmännyttiga bostadsbolag ansvariga och skyldiga att förvalta den gemensamma allmännyttan på ett sådant sätt att varje investering ger dem goda och trygga bostäder till en rimlig hyra – händelser som denna visar snarare en brist på detta. Därför ser vi ett stort behov av att ha en striktare kontroll, uppföljning med tydligare underlag för beslut – samt att projekten granskas av en extern granskare, när avvikelserna visar sig så här stora.

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

Stockholm den 6 mars 2024

Karin Wanngård
Kommunstyrelsens ordförande

Reservation av Annika Friberg, Jonas Nilsson och Kristina Lutz (alla M), Jan Jönsson (L) och Kristin Jacobsson (C) som är likalydande med Moderaternas och Liberalernas gemensamma reservation i borgarrådsberedningen.

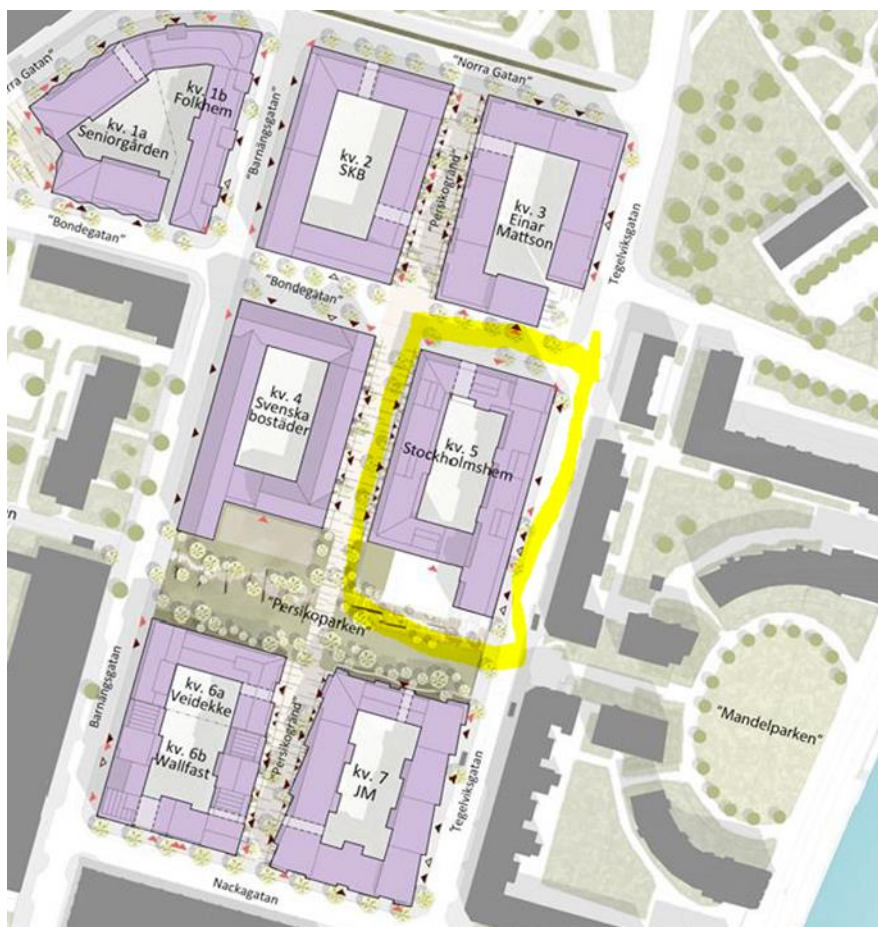
Ersättaryttrande av Nike Örbrink (KD) som är likalydande med Moderaternas och Liberalernas gemensamma reservation i borgarrådsberedningen.

Ärendet

Stockholms stad har höga ambitioner när det gäller stadens utbyggnad. Det långsiktiga målet i enlighet med kommunfullmäktiges budget är att 140 000 nya bostäder med blandade upplåtelseformer ska byggas under perioden 2010-2035.

AB Stockholmshem har en viktig uppgift i att bidra till att uppnå detta mål.

I oktober 2018 godkände kommunfullmäktige genomförandebeslut för 151 nya hyresrätter inom kvarteret Persikan på Södermalm till en investeringsutgift om 710 mnkr. Hyresrätterna ingår i ett nytt bostadsområde vid SL:s gamla busdepå i området.



AB Stockholmshems projekt mot Tegelviksgatan inringat med gult

I projektet ingår en förskola med fyra avdelningar, gruppboende, skyddsrum, servicelägenheter samt livsmedelsbutik och lokaler. Efter genomförandebeslutet startade projektering av bygg- och bygglovhandlingar. Projektet byggstartade under hösten 2020.

I samband med färdigställande av mark och grundplatta under slutet av 2021 fattade AB Stockholmshem misstankar om stora fel i utförandet av grundplattan. Efter omfattande undersökningar konstaterades att grundplattan var felaktigt utförd. AB Stockholmshem beslutade att riva betongplattan och inledde en dialog med

entreprenören som utförde det felaktiga arbetet om återvinning av nedlagda kostnader. Den dialogen om ansvarsutkrävande är ännu inte avslutad. En ny upphandling genomfördes under sensommaren 2022. Den nya entreprenören kunde dock inte uppvisa kontraktsevenliga dokument, varför kontraktet hävdades i början av 2023.

En ny upphandling gjordes och den felaktigt utförda plattan revs under sommaren 2023. Arbeta med ny grundplatta är nu i slutfas och arbetet med stommen beräknas starta vid årsskiftet. Inflyttningarna har försenats två år och planeras nu till år 2026.



Vision kv Persikan

Nu bedöms slutkostnaden till 1010 mnkr. Merparten av den ökade kostnaden på totalt 300 mnkr, ungefär 190 mnkr, beror på att upphandling av entreprenörer nu behöver ske i annat högre marknadsläge. Sedan genomförandebeslutet 2018 har index för byggnationer ökat med 28,8 procent. Riskbufferten har också utökats för kommande indexökningar under resterande byggtid.

Kostnadsökningar, tot 300 mnkr	Orsak
190 mnkr	Upphandling i nytt högre kostnadsläge. Den ursprungliga kalkylen har uppdaterats efter de förseningar som uppstått på grund av den felaktiga bottenplattan.
110 mnkr	Övrigt. Här ingår utökning av budgetreserv, juridiska kostnader för hävning av kontrakt, upphandlingskostnader, tomträtsavgäld, ökade personalkostnader, projekteringskostnader för uppdaterade handlingar med mera.

I ovanstående ingår kostnader för den felaktigt utförda bottenplattan. Eftersom det pågår en dialog om återvinning om kostnaderna redovisas en mer fullständig tabell i bilaga 3 (sekretess)

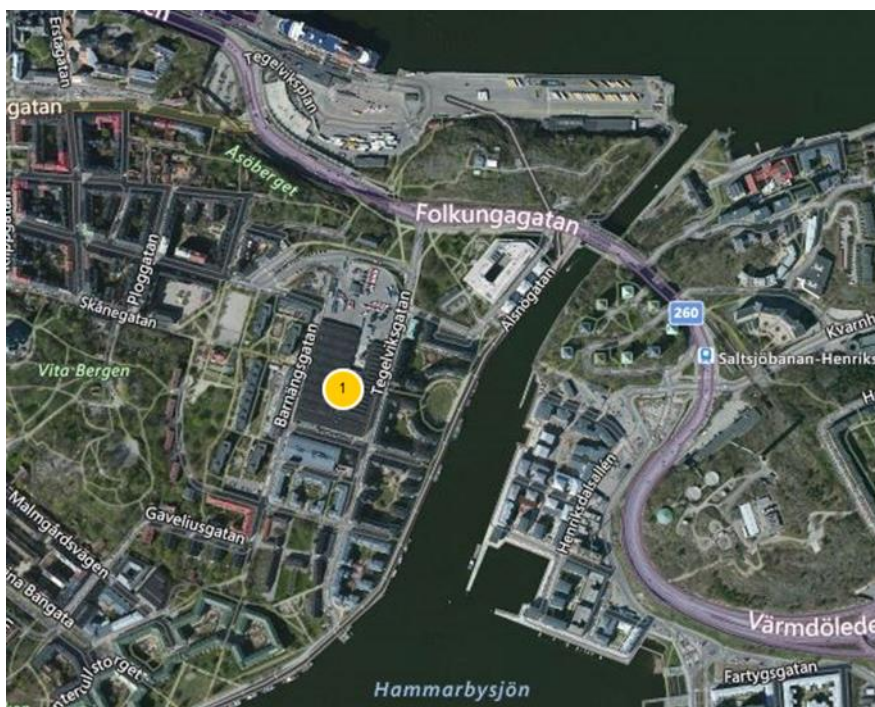
Vidare har även det stillestånd som projektet har drabbats av från december 2021 till december 2023 samt byte av entreprenadform påverkat projektering och byggherrekostnader i form av ökande personalkostnader och tomträttsavgäld. Sammantaget innebär de ökade kostnaderna ett nedskrivningsbehov om 200 mnkr. I dagsläget uppgår bolagets nedlagda kostnader till 215 mnkr.

AB Stockholmshem har i april 2023 beslutat om och därefter hemställt ärendet till kommunfullmäktige för beslut att godkänna reviderad budget för projektet, med slutlig total investeringsutgift om 1 010 mnkr.

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

Projektet

I projektet ska Stockholmshem i enlighet med ursprungligt genomförandebeslut bygga bostäder där SL:s bussdepå en gång låg på Södermalm.



Projektets lokalisering på Södermalm

Genom variation och detaljrikedom i gestaltningen samt mångskiftande innehåll kan kvarteret bidra till stadsrummet som helhet. I huset tillskapas 151 nya lägenheter. Bilparkering anordnas genom garage med 65 parkeringsplatser.

Det nya området ska binda samman området vid Hammarby sjö med övriga Södermalm. I projektet ingår förutom bostäder också en förskola med fyra avdelningar, ett gruppboende, skyddsrum, servicelägenheter samt livsmedelsbutik och små lokaler.

På Södermalm äger och förvaltar AB Stockholmshem redan idag cirka 3 500 lägenheter. De tillkommande lägenheterna blir därför ett bra komplement till bolagets befintliga förvaltningsorganisation.

Tidplan

Byggproduktionen är startad och planeras pågå fram till år 2026, då också inflyttning sker.

Ekonomi

Den totala investeringsutgiften beräknas till 1 010 mnkr i nominellt penningvärde. I enlighet med de nya investeringsanvisningar som koncernstyrelsen fattat beslut om i juni 2023, ska investeringsbeslut som fattas från och med januari 2024 vara med nominellt penningvärde, det vill säga inklusive en förväntad kostnadsutveckling fram till färdigställandet. I budgeten finns en reserv för oförutsedda kostnader. Det förs också en dialog med entreprenören om ersättning för den felaktigt utförda grundplattan.

Hittills är cirka 215 mnkr upparbetat i projektet. Jämfört med bolagets tidigare genomförandebeslut har investeringsutgiften ökat med cirka 300 mnkr, vilket framgår i bakgrund ovan. Bolaget har också tagit fram en mer detaljerad sammanställning av kostnadsökningarna, bilaga 3 (sekretess).

Det totala marknadsvärdet bedöms idag till 810 mnkr efter projektets genomförande, bilaga 2 (sekretess). Därför uppstår ett nedskrivningsbehov om 200 mnkr, vilket belastar bolagets resultat.

Risker

AB Stockholmshem ser att världsmarknadsläget är fortsatt oförutsägbart med risk för fortsatt ökande kostnader. Det finns också risker kopplade till konkurser och få anbud. Projektet är i full produktion och dialog förs med exploateringsnämnden kring konsekvenserna av förseningen. Det finns i dagsläget en riskreserv om 27 mnkr som ingår i bedömd slutkostnad.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 29 januari 2024 följande.

Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande

Genomförandet av AB Stockholmsshems nyproduktion av 151 bostäder samt lokaler inom Persikan 6 på Södermalm med en total investeringsutgift om 1 010 mnkr i nominellt penningvärde, godkänns.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

5. Genomförandet av AB Stockholmshems nyproduktion av 151 bostäder samt lokaler inom Persikan 6 på Södermalm med en total investeringsutgift på 1 010 mnkr i nominellt penningvärde, godkänns.
6. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

Reservation av Christofer Fjellner (M), Yvonne Fernell Ingelström (M) och Jan Jönsson (L), se Reservationer m.m.

Suppleantyttrande av Fredrik Bergström (KD), som instämde i den anförda reservationen.

Stockholms Stadshus AB:s och stadsledningskontorets gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 29 januari 2024 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet medför ett värdefullt tillskott av bostäder på Södermalm, och att de tillkommer i ett attraktivt område i Stockholms innerstad. Projektet bidrar till stadens bostadsmål och till att uppfylla bolagets ägardirektiv. Projektet bedöms också bidra positivt till att binda samman området vid Hammarby sjö med övriga Södermalm, och hela området omnämns som ett stort stadsutvecklingsprojekt i Stockholms översiktsplan.

Projektkostnaden har stigit med 300 mnkr sedan ursprungligt genomförandebeslut. Koncernledningen och stadsledningskontoret kan konstatera att projektet är i ett skede där det är svårt att fatta beslut om att avbryta det. Det är också rimligt att genomföra projektet mot bakgrund av att de nedskrivningskostnader som skulle uppstå om projektet avbryts överskrider de nedskrivningskostnader som uppstår om projektet slutförs med dess nya förutsättningar. Därför föreslås att koncernstyrelsen och kommunfullmäktige beslutar om att godkänna genomförandet av projektet med dess nya förutsättningar.

Stadsledningskontoret och koncernledningen konstaterar att projektet fortfarande är i ett relativt tidigt skede och att riskbufferten för tillkommande arbeten och inflation om 27 mnkr kan anses vara låg. Stadsledningskontoret och koncernledningen utgår ifrån att bolaget med den nya budgeten i detta ärende, har ett tillräckligt utrymme för att klara de avvikelser som kan uppstå fram till att projektet avslutas.

Stadsledningskontoret och koncernledningen uppmanar bolaget att fördjupa sitt arbete för att undvika att liknande avvikelser uppstår i framtiden. Därför uppmanas bolaget att analysera vilka åtgärder som det skulle kunna ha vidtagit tidigare i projektet för att motverka det negativa utfall som uppnåtts. Framöver uppmanas bolaget att noggrant säkerställa att de undersökningar och kontinuerliga avstämningar och kontroller som behövs också genomförs, inför både planering och genomförande av framtida projekt.

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.

Reservationer m.m.

Stockholms Stadshus AB

Reservation av Christofer Fjellner (M), Yvonne Fernell Ingelström (M) och Jan Jönsson (L)

Förslag till beslut

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

1. Ärendet återremitteras till Stockholms AB för komplettering.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Ärendet återremitteras till Stockholms AB för komplettering.
2. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

Därutöver anförs följande.

Vid Stockholms ABs styrelsemöte i december 2023 framförde vi önskemål om att återremittera ärendet till bolaget för att få in kompletterande beslutsunderlag. Detta förvägrades vi, anmärkningsvärt nog, av den rödgröna majoriteten i bolagsstyrelsen – något som kraftigt begränsar möjligheterna för enskilda styrelseledamöter att fatta väl underbyggda beslut för bolagets bästa.

Det är djupt problematiskt att behöva konstatera den omfattande kostnadsökning detta projekt nu står med. Från en investeringskostnad på 710 mnkr så landar den nuvarande beräkningen på över en miljard kronor, vilket är astronomisk fördyring på 40 procent.

Vi efterfrågar ett tydligare och mer detaljerat beslutsunderlag som visar vad kostnadsökningarna består av. Det är inte tillfredsställande att besluta om så stora kostnader utan närmare beskrivningar att ta ställning till före styrelsens sammanträde.

Muntlig redovisning är inte tillfyllest.

Till syvende och sist, som varje stockholmars bostadsbolag, är våra allmännyttiga bostadsbolag ansvariga och skyldiga att förvalta den gemensamma allmännyttan på ett sådant sätt att varje investering ger dem goda och trygga bostäder till en rimlig hyra – händelser som denna visar snarare en brist på detta. Därför ser vi ett stort behov av att ha en striktare kontroll, uppföljning med tydligare underlag för beslut – samt att projekten granskas av en extern granskare, när avvikelserna visar sig så stora.