

Handläggare
Patrik Andersson
08-50839201

Till
Styrelsen för AB Stockholmshem

Reviderat genomförandebeslut kvarteret Persikan 6

Nybyggnation på Södermalm

Bolagets förslag till beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar

1. Reviderat genomförandebeslut för nyproduktion av 151 st. bostäder samt lokaler inom kv. Persikan 6, Södermalm med en total investeringsutgift på 1010 mnkr, godkänns.
2. Hemställes att kommunfullmäktige godkänner genomförandet av nybyggnad inom kv. Persikan 6, Södermalm med total slutlig projektbudget på 1010 mnkr.
3. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Sammanfattning

Stockholmshem har en pågående nyproduktion inom kvarteret Persikan på Södermalm med 151 hyresbostäder, en förskola (fyra avdelningar), gruppboende, skyddsrum, servicelägenheter samt livsmedelsbutik och små lokaler.

Genomförandebeslut togs av styrelsen 2018-04-26. Investeringskostnaden bedömdes då till 710 mnkr och marknadsvärdet till 717 mnkr.

Projektet har fått ökade projektkostnader med ytterligare 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 tomträtten i färdigbyggt skick bedöms i dagsläget till 810 mnkr.

Stockholmshem

Hornsgatan 128
Box 9003
10271 Stockholm
Växel 08-50839000
Fax
epost@stockholmshem.se
www.stockholmshem.se

Bakgrund



I samband med att SLs bussdepå flyttade till Fredriksdal frigjordes stora ytor med möjlighet att bygga nya bostäder. Sju nya stads kvarter med ca 1 160 lägenheter, två förskolor och en ny park planeras i det gamla industri kvarteret Persikan på östra Södermalm. AB Stockholmshem har tillsammans med sex byggherrar och Stadsbyggnadskontoret upprättat en detaljplan som för AB Stockholmshem resulterat i 151 hyresbostäder, en förskola med fyra avdelningar, gruppboende med servicelägenheter samt en livsmedelsbutik och tre mindre lokaler till. Lägenheterna har storlekarna 1 till 5 rum och kök, där målgruppen i huvudsak är unga och barnfamiljer. AB Stockholmshem har även, på Stadens förfrågan, inom projektet skapat ett skyddsrum för området.

Ambitionen med kvarteret är att skapa en urban livskvalité för de människor som bor, arbetar i och passerar kvarteret. Genom variation, rytm och detaljrikedom i gestaltningen samt genom husets mångskiftande innehåll kan kvarteret bidra till stadsrummet som helhet.

Stockholmshems styrelse fattade genomförandebeslut 2018-04-26 och KF fattade beslut den 2018-10-01 för projektet Persikan med en investering på 710 mnkr.



Vision kv Persikan

Efter genomförandebeslut startade projektering av bygg- och bygglovshandlingar. Stockholmshem beslutade att dela upp entreprenaden på två delentreprenader dels mark och grundläggning, dels resterande husbyggnation. Projektet byggstartade hösten 2020.



Ärendet

Orsaker till den ökade produktionskostnaden

I samband med färdigställande av mark och grundplatta under slutet av 2021 fanns det misstankar om grova fel i utförandet av grundplattan. Efter omfattande undersökning kunde det konstateras att grundplattan var felaktigt utförd. Stockholmshem beslutade att riva betongplattan för att säkerställa kvalitet och godkännande av entreprenaden.

Ny upphandling genomfördes under sensommaren 2022 och ny entreprenör kontrakterades 2022-12-22. Entreprenören visade upp godkänd ekonomisk status innan kontraktsskrivning. I samband med att entreprenaden skulle påbörjas kunde entreprenören dock inte uppvisa kontraktsevenliga dokument, bl.a. kontraktsevenlig säkerhet. Stockholmshem valde då att häva kontraktet (2023-02-24). I och med hävning av avtal uppstår kostnader för juridiskt stöd, upphandlingskostnader, förlängning av produktionstider m.m.

För att anpassa sig till rådande marknad och snabbt komma igång valde Stockholmshem att gå vidare med annan entreprenadform, delad entreprenad (s.k. CM-entreprenad). Rivning av den felaktigt utförda grundläggningen upphandlades och genomfördes under sommaren 2023. Arbetet med ny grundplatta är nu i slutfas och arbetet med stommen beräknas starta vid årsskiftet.

På grund av felgjuten bottenplatta rivning av plattan, gjutning av ny grundplatta samt hävning av entreprenadkontrakt har inflyttningarna försenast med ca 2 år och planeras att ske under 2026.

Merparten av den ökade kostnaden på totalt 300 mnkr, ca 190 mnkr, beror på att projektet med förseningen drabbats av den kraftiga byggkostnadsutvecklingen. Förseningen medför att upphandling av entreprenörer sker i annat marknadsläge. Sedan genomförandebeslutet 2018 har index för byggnationer ökat markant, med ca 28,8%. Ursprunglig kalkyl från 2018 har räknats upp till kostnadsläge 2023. Dessutom har riskbuffert utökats för kommande indexökningar under resterande byggtid. Vidare har även det stillestånd (under två år) som projektet har drabbats av från december 2021 december 2023 samt byte av entreprenadform påverkat projektering och byggherrekostnader i form av t.ex. ökande personalkostnader och tomträttsavgift.

Bolaget för en dialog med entreprenören kring återvinning av kostnader för den felaktigt utförda grundplattan

Projekteringskostnaderna har ökat då byte av entreprenadform innebär utökad projektering. Stockholmshem har valt att byta entreprenadform för att dels kunna starta produktionen tidigare, dels kunna nå fler entreprenörer för att öka konkurrensen och därmed kunna pressa priser.

Sammantaget innebär de ökade kostnaderna ett nedskrivningsbehov på 200 mnkr. I dagsläget uppgår nedlagda kostnader till 215 mnkr.

Sammanställning av kostnadsökning redovisas i bilaga 1 (SEKRETESS) enligt OSL 19 kap 1 och 3 §§.

Marknadsvärdet bedöms idag till 810 mnkr, se bilaga 2 (SEKRETESS) enligt OSL 19 kap 1 och 3 §§.

Risker

Marknadsläget är i dagsläget osäkert med risk för fortsatt ökande kostnader till följd av kommande indexutveckling samt risker för konkurser och få anbud. I dagsläget är dessa risker bedömda till 27 mnkr och ingår i bedömd slutkostnad. Projektet är i full produktion och dialog förs med exploateringskontoret kring konsekvenserna av förseningen.

Risk finns även för ökande räntor samt osäker fastighetsmarknad, vilka är svåra att prognosticera med anledning att det återstår nästan tre år till färdigställande.

Bolagets analys och bedömning

Denna investering är bra för Staden då projektet tillför 151 stycken nyproducerade hyresbostäder och därmed bidrar till de mål Stockholms stad har om att bygga nya bostäder till 204

Ärendets beredning

Ärendet har beretts på avdelningen för Bygg & Teknik.

Åsa Wigfeldt
VD
AB Stockholmshem

Patrik Andersson
Chef Bygg & Teknik
AB Stockholmshem

Bilagor

1. Sammanställning kostnadsökningar 2023-11-15 (SEKRETESS)
2. Ekonomibilaga 2023-11-13 (SEKRETESS)

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Åsa Wigfeldt, VD	2023-11-26
Patrik Andersson, Chef Bygg & Teknik	2023-11-24