

Handläggare
Stockholms Stadshus AB
Peter Dahlberg
Telefon: 08 - 508 293 23

Till
Koncernstyrelsen
Kommunstyrelsen

Stadsledningskontoret
Susanne Dingle
Telefon: 08 - 508 292 61

Reviderat genomförandebeslut gällande AB Stockholmshems nyproduktion av bostäder i kv. Rosenlundsparken, Södermalm

Förslag till beslut

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

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

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

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

Sammanfattning

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

Stockholms Stadshus AB

Ragnar Östbergs plan 1
Stadshuset
105 35 Stockholm
Växel 08-508 290 00
Fax 08-508 290 80
info@stadshusab.se
stadshusab.stockholm.se

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.

Byggkostnaden 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.

Bakgrund

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 2010-2030. Stockholms hem har en viktig uppgift i att bidra till att uppnå detta mål.

I september 2015 fattade Stockholms stads kommunfullmäktige beslut om att godkänna AB Stockholms hems nyproduktion av 129 hyreslägenheter med kompletterande lokaler, i västra delen av Rosenlundsparken på Södermalm, till en total investeringsutgift om 451 mnkr. I ärendet ingick att i ett av de nya kvartershusen byggs en förskola med fem avdelningar. Bilparkering för boende i kvarteret anordnas genom ett nytt garage i ett av kvartershusen innehållande 19 platser.

Därefter tillkom merkostnader i projektet som var främst hänförliga till att entreprenören meddelade att de saknade förutsättningar för att bedriva nyproduktion, varvid entreprenadavtalet hävdades. Projektet blev stillastående under en längre tid. Det innebar att nya upphandlingar fick göras i ett än högre kostnadsläge än tidigare, förlängd byggtid, byggledning, utökad projektering, avhjälpande av fel som uppstått under stillestånd som fuktskador i

Stockholms Stadshus AB

Ragnar Östbergs plan 1
Stadshuset
105 35 Stockholm
Växel 08-508 290 00
Fax 08-508 290 80
info@stadshusab.se
stockholm.se

ytterväggspartier, samt kostnader för olika utredningar och besiktningar i samband med hävningen.

Till följd av ovanstående fattade kommunfullmäktige beslut i juni 2020 om att godkänna genomförandet av AB Stockholmsshems nybyggnation av bostäder i kv. Rosenlundsparken, Södermalm, med en reviderad investeringsutgift om 662 mnkr

AB Stockholmsshem har den 4 mars 2021 beslutat om och därefter hemställt ärendet till kommunfullmäktige för beslut att godkänna reviderad budget för nybyggnad av 129 bostäder i projektet Rosenlundsparken, med uppskattad total slutlig produktionskostnad på 726 mnkr jämfört med 662 mnkr i tidigare investeringsbeslut.

De kvalitetsbrister i entreprenaden som tidigare entreprenör lämnade efter sig har visat sig vara större och allvarligare än vad tidigare besiktningar kunde hitta. Detta har medfört behov av att under pågående produktion genomföra omfattande inmätningar, utredningar och kompletterande projektering. Betonglagning, utbyte av stomdelar, såsom trappor, är andra följder. Omfattande skadesanering och i vissa fall utbyte av väggelement har utförts i projektet. Volymen av tillkommande arbeten medför att projektet belastats med forceringskostnader för att inte påverka slutförändertider. Dessa utökade kostnader bedöms till cirka 20 mnkr.

Det har varit svårt att få anbud i rätt prisnivå och i vissa fall har inga anbud lämnats. Detta orsakas sannolikt av att nya entreprenörer inte vill överta tidigare avbrutna entreprenader med gränsdragningsproblematik och risk för oklart garantiansvar. Projektet har tvingats byta ut många entreprenörer och leverantörer. Detta medför kompatibilitetsproblem såsom nyans- och strukturskiftningar, till exempel i cementmosaik som kräver kostnadsdrivande anpassningar. Dessa utökade kostnader bedöms till cirka 6,4 mnkr.

Sedan projektets ursprungliga beslut 2015 har ett flertal arbetsätt uppdaterats inom bland annat tillgänglighet, miljö och styrsystem som ger möjlighet att koppla upp husen. En del tidiga produkt- och materialval har utgått ur sortiment och ersatts, vilket också medfört merkostnader. Projektets utökade kostnader för detta bedöms till cirka 17,3 mnkr.

Stockholms Stadshus AB

Ragnar Östbergs plan 1
Stadshuset
105 35 Stockholm
Växel 08-508 290 00
Fax 08-508 290 80
info@stadshusab.se
stockholm.se

Projektet har fått ett utökat antal cykelplatser samt ökad omfattning av planteringslådor på balkonger. Dessa utökade kostnader bedöms till cirka 3,5 mnkr.

Detaljprojektering av lokaler har genomförts och den största lokalhyresgästen för förskola har inte fullföljt projektet. Det har medfört kraftigt ökade kostnader. Projektets utökade kostnader för detta bedöms till cirka 16,9 mnkr.

Projektets omfattning och antalet lägenheter har inte förändrats sedan ursprungligt genomförandebeslut från 2015.

Projektet är att definiera som stort projekt (större än 300 mnkr) enligt kommunfullmäktiges investeringsregler och avvikelser för lönsamheten i projektet är större än 15 procent, varför ärendet ska beslutas av kommunfullmäktige.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

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. Anledningen till att budgeten reviderats framgår av beskriven bakgrund ovan.

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.

Stockholms Stadshus AB

Ragnar Östbergs plan 1
Stadshuset
105 35 Stockholm
Växel 08-508 290 00
Fax 08-508 290 80
info@stadshusab.se
stockholm.se

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 Stockholmshem har satsat på en fördelning av lägenhetsstorlekar från ett till fyra rum och kök.

Tidplan

Projektet är i full produktion och planeras 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.

Synpunkter och förslag

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.

Stockholms Stadshus AB

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 åtgärdskostnader 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 hyresgästs specifika 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 avvikelserna 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.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande AB Stockholmshem, Rosenlundsparken
2. Kalkyl (SEKRETESS)
3. Protokollsutdrag AB Stockholmshem, Rosenlundsparken

Stockholms Stadshus AB

Ragnar Östbergs plan 1
Stadshuset
105 35 Stockholm
Växel 08-508 290 00
Fax 08-508 290 80
info@stadshusab.se
stockholm.se

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Magdalena Bosson, Vd	2021-04-19
Krister Schultz, Vice vd	2021-04-19