



Styrelseärende
Styrelsen 2022-03-31
Ärende 3
Dnr SB 2022/132

Handläggare:
Allan Leveau
Telefon: 08-508 371 50

Till Styrelsen

Reviderat genomförandebeslut gällande fastigheten Plankan 24, stadsdelen Södermalm

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

- A. Svenska Bostäders styrelse föreslår koncernstyrelsen för Stockholm Stadshus AB respektive kommunfullmäktige besluta följande.
 1. Reviderat genomförande av Svenska Bostäders nyproduktion av 117 lägenheter i Kvarteret Plankan 24 till en investeringsutgift om 702 mnkr inklusive moms, och reviderat genomförande av fastighetsförbättrande åtgärder och lokalhyresgästpassningar till en investeringsutgift om 148 mnkr godkänns.
 2. Reviderat genomförande av Svenska Bostäders nyproduktion av ytterligare 45 lägenheter i Kvarteret Plankan 24 till en investeringsutgift om 226 mnkr inkl. moms, och reviderat genomförande av fastighetsförbättrande åtgärder och lokalhyresgästpassningar till en investeringsutgift om 21 mnkr inkl. moms godkänns. Investeringsutgift för sammanlagt 169 nya lägenheter, fastighetsförbättrande åtgärder och lokalhyresgästpassningar uppgår till 1 097 mnkr inkl. moms.
 3. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.
- B. Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar för egen del följande.
 1. Reviderat genomförande av Svenska Bostäders nyproduktion av 117 lägenheter i Kvarteret Plankan 24 till en investeringsutgift om 702 mnkr inklusive moms, och reviderat genomförande av fastighetsförbättrande åtgärder och lokalhyresgästpassningar till en investeringsutgift om 148 mnkr inkl moms. godkänns.
 2. Reviderat genomförande av Svenska Bostäders nyproduktion av ytterligare 45 lägenheter i Kvarteret Plankan 24 till en investeringsutgift om 226 mnkr inkl. moms, och reviderat genomförande av fastighetsförbättrande åtgärder och lokalhyresgästpassningar till en investeringsutgift om 21 mnkr inkl. moms godkänns. Investeringsutgift för sammanlagt 169 nya lägenheter, fastighetsförbättrande åtgärder och lokalhyresgästpassningar uppgår till 1 097 mnkr inkl. moms.
 3. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Vällingby den 24 mars 2022

Stefan Sandberg
VD

Sammanfattning

Svenska Bostäder genomför nyproduktion av 162 nya lägenheter och genomför samtidigt omfattande underhållsåtgärder i Kvarteret Plankan 24 på Södermalm. Projektet består av tre huvuddelar; gårdshuset (92 lägenheter), påbyggnad på befintligt hus (70 lägenheter), samt fastighetsförbättrande åtgärder i befintliga byggnader.

Projektet beslutades av kommunfullmäktige 2017 och därefter har reviderade beslut, baserat på förändringar i projektet och prognostiserade kostnadsökningar, tagits i flera omgångar i både Svenska Bostäders styrelse såväl som i Kommunfullmäktige. Senaste beslut togs i kommunfullmäktige 2021.

Hösten 2021 valde projektets entreprenör, efter att parterna blivit oense om kostnadsökningar, att häva kontraktet med Svenska Bostäder, vilket gjorde att produktionen under en period stod still. Produktionen är delvis igång igen med nya entreprenörer och leverantörer.

Som en konsekvens av hävningen har projektets förutsättningar ändrats så att den prognosticerade totala investeringsutgiften har ökat. Det föranleder detta ärende.

Kostnadsökningen beror på den tidigare entreprenörens hävning vilket ger en framskjuten tidplan och behov av ny upphandling i ett dyrare kostnadsläge.

Styrelsen föreslås besluta fullfölja projektet uppdelat i två delar:

En del där gårdshuset tillsammans med de första 25 lägenheterna i påbyggnaden slutförs. Sammanlagt 117 lägenheter med en kostnadsprognos som uppgår till 702 mnkr inkl. moms för nyproduktionsdelen, och ytterligare 148 mnkr inkl. moms för fastighetsförbättrande åtgärder och lokalhyresgäst Anpassningar

En annan del där resterande 45 lägenheter i påbyggnaden vidare projekteras, upphandlas och, i det fall dessa moment går enligt plan, även produceras. Kostnadsprognos uppgår till 226 mnkr inkl. moms för nyproduktionsdelen, och ytterligare 20 mnkr inkl. moms för fastighetsförbättrande åtgärder och lokalhyresgäst Anpassningar.

Rekommenderat beslut grundar sig på att alternativet att stoppa samtliga återstående delar av projektet skulle påverka bolagets ekonomi mer negativt. Genomförandet av de sista 45 lägenheterna i påbyggnaden är också av stor vikt för utfallet av den pågående tvisten med tidigare entreprenör.

Den sammanlagda investeringen, om samtliga moment slutförs, prognosticeras till 1 097 mnkr inkl moms, varav 928 mnkr avser nyproduktionsdelen, och 169 mnkr avser fastighetsförbättrande åtgärder och lokalhyresgäst Anpassningar. Slutkostnadsprognos i tidigare genomförandebeslut uppgick till 916 mnkr inkl. moms.

Då avvikelserna jämfört med tidigare beslut riskerar överstiga 15 procent av investeringens nuvärde förutsätter genomförandet även ett beslut i kommunfullmäktige, i enlighet med stadens regler om ekonomisk förvaltning.

Ärendet

Nybyggnationen av 162 lägenheter samt fastighetsförbättrande åtgärder i Kvarteret Plankan har varit igång enligt kontrakt med entreprenören Serneke sedan 2019. Projektet består av gårdshuset (92 lägenheter), påbyggnad på befintligt hus (70 lägenheter), samt fastighetsförbättrande åtgärder i befintliga byggnader.

Projektet har kantats av flera svårigheter, inte minst av att produktionen i perioder utgjort extraordinära störningar och svårigheter för boende i kvarteret. Svårigheterna har också påverkat projektets ekonomi negativt i flera omgångar.

Grundläggningen för nya gårdshuset har varit särskild svår då huset ska grundläggas ovanpå underliggande tunnelbana. Då Regionen/SL tog tillbaka sitt godkännande av tidigare grundläggningsmetod, blev projektet tvunget att byta metod efter att kontraktet tecknades med entreprenören. Det blev dels en dyrare grundläggningsmetod, och dels ett kontrakt som till delar bestod av rörligt arvode. Trots en överenskommen budget och stora risktillägg i tidigare kalkyler, har kostnaden för grundläggningen enligt tidigare entreprenör ökat. Kostnadsökningen är föremål för tvist mellan Svenska Bostäder och entreprenören.

Även påbyggnaden av det befintliga huset har enligt tidigare entreprenören varit svår. Enligt entreprenören är den tekniska lösning som Svenska Bostäder ställt krav på i kontraktet svår att genomföra och därför har entreprenören valt en ny teknisk lösning och produktionsmetod. Nya metoden har enligt entreprenören blivit kraftigt fördyrande och krävt betydligt längre produktionstid. Val av teknisk lösning och dess kostnads- och tidplanekonsekvenser är även dessa föremål för tvist mellan Svenska Bostäder och entreprenören.

I samband med att entreprenören fakturerat Svenska Bostäder för dessa extra kostnader, och Svenska Bostäder bestridit fakturorna, har entreprenören valt att häva kontraktet. I och med hävningen av kontraktet finns inte längre ett giltigt avtal mellan entreprenören och Svenska Bostäder. Detta har gett Svenska Bostäder möjlighet att fortsätta med annan entreprenör.

Vid tidpunkten för kontraktshävandet hade grundläggningen till runda huset blivit färdigställt, och uppförandet av stommen för det runda huset har påbörjats. Bild 1 nedan.



Bild 1. Bild över gårdshuset där uppförandet av stommen är påbörjad.

Vidare var första etappen av påbyggnaden på befintligt hus (motsvarande 25 av sammanlagt 70 lägenheter) nära sitt slutförande. Bild 2 nedan. Övriga två etapper med återstående 45 lägenheter är inte påbörjade.



Bild 2. Påbyggnad i två våningar. Etapp 1 av påbyggnaden motsvarande 25 lägenheter.

Efter hävningen av kontraktet har Svenska Bostäder fortsatt jobba med olika delar av projektet.

Färdigställande av de första 25 lägenheterna i påbyggnaden pågår och är nära sitt slutförande. Bostäderna ligger hos Bostadsförmedlingen i Stockholm för uthyrning och kommer vara inflyttningsklara i juni 2022.

Projektering, planering, och upphandling för kommande etapper av påbyggnaden dvs resterande 45 lägenheterna pågår, men produktion är ännu inte igång.

Produktionen av resterande delar av stommen för gårdshuset pågår.

Planering och upphandling av stomkomplettering innehållande resterande delar av gårdshuset, är pågående, men produktion av dessa moment är ännu inte igång.

Diverse fastighetsförbättrande åtgärder och hyresgäst Anpassningar pågår också.

Givet att nya förutsättningar påverkat projektet negativt har projektet analyserat olika alternativ för projektets fortsättning.

Alternativ 1 innebär att enbart de första 25 lägenheterna i påbyggnaden slutförs. Den stomme för gårdshuset som är påbörjad rivs och gården återställs. Det innebär att projektet sammanlagt tillför 25 nya lägenheter i kvarteret.

Alternativ 2 innebär att dels slutföra de första 25 lägenheterna i påbyggnaden, och dels att slutföra gårdshuset med 92 lägenheter. Det innebär att projektet sammanlagt tillför 117 nya lägenheter i kvarteret.

Alternativ 3 innebär att dels slutföra de första 25 lägenheterna i påbyggnaden, dels att genomföra de kommande två etapperna av påbyggnaden med ytterligare 45 lägenheter, och dels slutföra gårdshuset med 92 lägenheter. Det innebär att projektet sammanlagt tillför 162 nya lägenheter i kvarteret. Detta alternativ har samma omfattning som i tidigare genomförandebeslut.

Oavsett alternativ kommer diverse fastighetsförbättrande åtgärder i befintliga byggnader behöva genomföras.

De olika alternativen har analyserats utifrån kostnad och intäkt, risker i genomförandet, påverkan på hyresgästerna, och utifrån juridiska risker givet den pågående tvisten med den tidigare entreprenören.

Bolaget rekommenderar att fullfölja projektet uppdelat i två delar.

Dels enligt alternativ 2 (där gårdshuset tillsammans med de första 25 lägenheterna i påbyggnaden slutförs). Sammanlagt 117 lägenheter.

Dels enligt alternativ 3 (är även resterande 45 lägenheter i påbyggnaden vidare projekteras, upphandlas och, i det fall dessa moment går enligt plan, även produceras). Sammanlagt 162 lägenheter.

För de sista 45 lägenheterna rekommenderas fortsatt projektering och upphandling för att säkerställa kalkyler och genomförande. I det eventuella fallet att dessa moment resulterar i sämre förutsättningar för genomförandet, planerar bolaget återkomma till sin styrelse för diskussion om denna dels fortsättning.

En beskrivning och redovisning av jämförelser mellan alternativen finns beskrivna i Bilaga 1 (sekretess).

Tidplan

Planerad inflyttning för de första 25 lägenheterna i påbyggnationen sker i juni 2022.

Färdigställande av gårdshuset planeras till kvartal 4 2024.

Färdigställande av resterande påbyggnad planeras till kvartal 2 2025.

Ekonomi

Ekonomiska förutsättningar redovisas genom investerings- och värderingskalkyler i bilagorna 2-5 (sekretess).

Investerings- och värderingskalkyler finns för två olika färdigställandegrader, Alternativ 2 och Alternativ 3. Kalkyler för alternativ 3 inkluderar byggnationen av samtliga 162 nya lägenheter.

Bolaget avser att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar i den sedvanliga ekonomirapporteringen.

Uppföljning och rapportering

Ekonomi följs upp genom prognosarbete en gång per månad. Tertiälprognos upprättas tre gånger per år till bolagsstyrelsen och koncernstyrelsen.

En slutredovisning av projektet tas fram efter avslutat projekt. I slutredovisningen redovisas även resultatet på hållbarhetsaspekter och övriga mål.

Risker

Tidplan förlängs – Hävningen av tidigare entreprenör tvingar Svenska Bostäder till upphandling av nya entreprenörer för de olika delarna vilket gör tidplanen osäker. Med ännu mer förlängd tidplan riskerar produktionen bli mer kostsam och hyresgäster får längre tid av störningar från byggarbetsplatsen. För att minimera ett eventuellt negativt utfall, har produktionen fortsatt i avvaktan på det reviderade genomförandebeslutet. Även projekterings- och upphandlingsunderlag för andra delar har förberetts i syfte att snabba upp processen.

Projektering och teknisk lösning för påbyggnaden – Då den tekniska lösningen är föremål för tvist med tidigare entreprenör behöver Svenska Bostäders tekniska

lösning verifieras. Projektering pågår som visar att bolagets tekniska lösning fungerar och den kommer att slutföras tillsammans med ny byggtreprenör för att säkerställa ett pris för genomförande. Genom att möjliggöra för bolaget att avbryta efter fördjupad projektering och upphandling minimeras denna risk.

Upphandling av ny(a) entreprenör(er) – Då projektet hittills inneburit negativ publicitet och tidigare entreprenör hävt kontraktet, finns risk att nya entreprenörer tvekar att lämna anbud, eller att anbudspriserna blir onormalt höga. Svenska Bostäder har därför valt att dela upp projektet och upphandlingen i flera delar, samt att redan i kalkylskedet ta in kalkyloffert för vissa stora återstående moment. Detta ökar säkerheten i återstående kalkyler.

Oroligheter i omvärlden – Oroligheter i omvärlden kan komma att generera bristsituationer på såväl arbetskraft som material. Det finns osäkerhet i tillgång och priser på energi- och drivmedel och vissa byggmaterial såsom t.ex. trä och stål. Kriget i Ukraina kommer sannolikt påverka tillgång och prisnivåer negativt. Det osäkra läget kan komma att påverka tidplan och möjlighet för entreprenörer att lämna konkurrenskraftiga anbud. Svenska Bostäder har därför i kalkylerna lagt på extra riskpeng för att kunna ta omhand de eventuella kommande kostnadsökningarna. Detta är dock en mycket svårbedömd risk att räkna på.

Boendemiljö – Projektet genomförs med de flesta hyresgäster i kvarteret som kvarboende. Byggnationerna medför därför tidvis störningar för de boende i form av bland annat buller och skymd utsikt. Det finns därför även framåt en risk att planerade åtgärder inte fullt ut minskar störningarna såsom hyresgäster och omgivning önskar, vilket i sin tur kan innebära ytterligare kostnadökningar, förseningar, eller ökat missnöje bland boende i området. Genom att planera för den av Svenska Bostäder föreskrivna tekniska lösningen och produktionsmetoden för påbyggnaden kommer störningarna minska jämfört med den metod tidigare entreprenör använt.

Arbetsmiljö – Svenska Bostäders personal upplever arbetsmiljön som mycket tuff och projektet som särskilt krävande. Påverkan från kringboende ger en avsevärd påfrestande tillvaro på arbetsplatsen. Risken är påtaglig att projektet över tid tappar personal eller att det krävs ett skyddsstopp, vilket i så fall möjligen kan innebära ytterligare förseningar eller kostnadsökningar. Svenska Bostäder fortsätter därför med högt fokus att stödja projektmedlemmar och distrikt.

Varumärkespåverkan – Projektet har sedan allra första början rönt stor uppmärksamhet i staden och bland boende fr.a. i kvarteret. Protester och överklaganden har varit omfattande. När Svenska Bostäder fortsätter produktionen kan det i kombination med störande arbeten ha negativ påverkan på varumärket. Svenska Bostäder planerar därför för fortsatt högt fokus på kommunikation till hyresgäster och andra som röner intresse.

Juridisk tvist – Utfallet av den juridiska tvisten med tidigare entreprenören är ovisst. Vid negativt utfall kommer Svenska Bostäder tvingas ersätta entreprenören för till exempel utebliven vinst och för extrakostnader vi tidigare varit oense om. I det fall Svenska Bostäder har fördel av utfallet, kan tidigare entreprenör tvingas ersätta Svenska Bostäder för kostnadsökningar. Sannolikhet och konsekvens är mycket svårt att uppskatta. Bolaget har extern juridisk hjälp i frågan.

Organisation

Arbetet med planering och genomförande av hela projektet genomförs med en fortsatt förstärkt organisation med resurser.

Bolagets analys och bedömning

Bolaget rekommenderar fortsatt genomförande av projektet trots att projektet har varit och fortfarande är väldigt svårt. Orsak till rekommenderat beslut är dock att

det ger en mer negativ ekonomisk påverkan i det fall projektet nu avslutas. Den pågående tvisten med tidigare entreprenör påverkar också bolagets rekommendation att fortsätta.

Bilagor

1. Jämförelser av olika genomförandalternativ (**sekretess**)
 2. Investeringskalkyl Nyproduktion 117 lgh, alternativ 2 (**sekretess**)
 3. Värderingskalkyl Hela fastigheten 117 lgh, alternativ 2 (**sekretess**)
 4. Investeringskalkyl Nyproduktion 162 lgh, alternativ 3 (**sekretess**)
 5. Värderingskalkyl Hela fastigheten 162 lgh, alternativ 3 (**sekretess**)
-