

Stockholms Stadshus AB
Stadsledningskontoret

Dnr SSAB 2022/22 Ärende 7
Dnr KS 2022/330

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 Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder inom fastigheten Plankan 24, Södermalm

Förslag till beslut

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

1. Genomförandet av AB Svenska Bostäders nyproduktion av 117 lägenheter i Kvarteret Plankan 24 till en investeringsutgift om 702 mnkr, och genomförande av fastighetsförbättrande åtgärder och lokalhyresgäst Anpassningar till en investeringsutgift om 148 mnkr godkänns.
2. Genomförandet av AB Svenska Bostäders nyproduktion av ytterligare 45 lägenheter i Kvarteret Plankan 24 till en investeringsutgift om 226 mnkr, och genomförande av fastighetsförbättrande åtgärder och lokalhyresgäst Anpassningar till en investeringsutgift om 21 mnkr godkänns.
3. Beslut i ärendet justeras omedelbart

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Genomförandet av AB Svenska Bostäders nyproduktion av 117 lägenheter i Kvarteret Plankan 24 till en investeringsutgift om 702 mnkr, och genomförande av fastighetsförbättrande åtgärder och lokalhyresgäst Anpassningar till en investeringsutgift om 148 mnkr godkänns.
2. Genomförandet av AB Svenska Bostäders nyproduktion av ytterligare 45 lägenheter i Kvarteret Plankan 24 till en investeringsutgift om 226 mnkr, och genomförande av fastighetsförbättrande åtgärder och lokalhyresgäst Anpassningar till en investeringsutgift om 21 mnkr godkänns.

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

3. Beslut i ärendet justeras omedelbart

Sammanfattning

I april 2021 godkände kommunfullmäktige genomförandet av AB Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder inom fastigheten Plankan 24, Södermalm, med en reviderad investeringsutgift om 916 mnkr. Projektet omfattade då 162 tillkommande lägenheter, genomförande av hyresgäst Anpassningar samt fastighetsförbättrande åtgärder.

Flera omständigheter låg bakom de prognosticerade kostnadsökningarna. En orsak till att kostnaderna för grundläggningen ökade var att det funnits risk för påverkan på underliggande tunnelbanesystem. Även takpåbyggnaden på befintlig byggnation som sträcker sig runt kvarteret hade blivit dyrare.

Efter beslutet i kommunfullmäktige i april 2021 har projektet 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.

Hösten 2021 valde projektets entreprenör, efter att parterna blivit oense om kostnadsökningar, att häva kontraktet, vilket gjorde att produktionen under en period stod still. Enligt den entreprenör som AB Svenska Bostäder hade handlat upp är den tekniska lösning som AB Svenska Bostäder valt svår att genomföra. Produktionen är delvis igång igen med nya entreprenörer och leverantörer. Som en konsekvens av hävningen har projektets förutsättningar ändrats så att den prognostiserade totala investeringsutgiften har ökat.

Kostnadsökningen beror främst på att en framskjuten tidplan medför ett behov av ny upphandling i ett högre kostnadsläge. Bolaget har en tvist med den tidigare entreprenören för att få ersättning för kostnadsökningarna i projektet.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet medför ett värdefullt tillskott av bostäder i ett bra läge. Projektkostnaden har stigit med 181 mnkr, sedan kommunfullmäktiges beslut om att revidera budgeten i april 2021. Projektet har också fått ett försämrat nuvärde.

Investeringsutgiften för sammanlagt 162 nya lägenheter enligt ovan, samt fastighetsförbättrande åtgärder och lokalhyresgästpassningar uppgår till 1 097 mnkr.

Föreslagen uppdelning i två separata beslut för 117 respektive 45 lägenheter syftar till att ge bolaget möjlighet att avbryta genomförandet av de sista 45 lägenheterna om bolaget efter fördjupad utredning gällande dessa, kommer fram till att förutsättningar för genomförandet inte är tillräckligt bra, genom exempelvis sämre ekonomiska kalkyler.

I enlighet med bolagets rekommendation om att fortsätta projektet med möjlighet till att senare på eget initiativ avbryta de sista 45 påbyggnadslägenheterna, bedömer stadsledningskontoret och koncernledningen att det är rimligt att fortsätta genomförandet av nyproduktion av 117 lägenheter, samt låta bolaget i dialog med sin egen styrelse ta ställning i ett senare skede om det är genomförbart att även slutföra de sista återstående 45 lägenheterna inom ramen av kommunfullmäktige beslutad budget.

Stadsledningskontoret och koncernledningen gör bedömningen att ett beslut om att fortsätta projektet är godtagbart då projektet, trots kostnadsökningarna, inte medför några nedskrivningar.

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.

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

AB Svenska Bostäder har påbörjat genomförandet av nya hyresbostäder inom fastigheten Plankan 24. Planarbetet påbörjades 2004 och 2011 togs ett investeringsbeslut i bolagets styrelse. Kommunfullmäktige godkände därefter i april 2014 genomförandet av projektet som innebar att 119 nya hyresrätter skulle byggas inom kv. Plankan 24, till en total investeringsutgift om 400 mnkr. I projektet ingick att en cirkulär huskropp med 5 våningar placeras på cirka 6 meter höga pelare i mitten av fastighetens stora befintliga rektangulära gårdsrum och en ny offentlig plats bildas under den nya byggnaden. Vidare innebar projektet att två nya

bostadsvåningar placeras på befintlig byggnation som sträcker sig runt hela kvarteret.

Projektet ändrades därefter till att omfatta 158 lägenheter med en investeringsutgift om 520 mnkr, vilket godkändes av kommunfullmäktige i januari 2017. De högre kostnaderna motiverades av att projektet hade ändrats till att omfatta en större andel små lägenheter vilket betydde fler kök och badrum.

I mars 2019 fattade AB Svenska Bostäders styrelse beslut om en uppdaterad investeringsutgift som uppgick till 597 mnkr samt 95 mnkr för så kallade fastighetsförbättrande åtgärder. Sammanlagd beslutad investering i fastigheten blev därför 692 mnkr. I de förbättrande åtgärderna ingår att gården totalrenoveras med nytt tätskikt, hissar renoveras, taket får nytt tätskikt, utbyte av installationer, tillgänglighetsanpassningar, upprustning av garage och miljöstuga, samt att gamla oljecisterner som tagits ur drift saneras och tas bort. Dessa kostnader ingick i bolagets budget för planerat underhåll. Avvikelsen bedömdes då inte behöva hemställas till kommunfullmäktige för beslut.

I april 2021 godkände kommunfullmäktige genomförandet av AB Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder inom fastigheten Plankan 24, Södermalm, till en reviderad investeringsutgift om 916 mnkr. Projektet omfattade då 162 tillkommande lägenheter, genomförande av hyresgäst Anpassningar samt fastighetsförbättrande åtgärder. Flera omständigheter låg bakom de prognosticerade kostnadsökningarna. En orsak var att kostnaderna för grundläggningen ökat för att det funnits risk för påverkan på underliggande tunnelbanesystem. Även takpåbyggnaden på befintlig byggnation som sträcker sig runt kvarteret hade blivit dyrare än beräknat. I detaljprojekteringen hade det också tillkommit moment i form av bland annat ytterligare rivningsarbeten och nya konstruktionslösningar.

Efter beslutet i kommunfullmäktige i april 2021 har 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.

Enligt den entreprenör som AB Svenska Bostäder hade handlat upp är den tekniska lösning som AB Svenska Bostäder valt svår att genomföra. Val av teknisk lösning och dess kostnads- och tidplanekonsekvenser har därför blivit föremål för tvist mellan AB Svenska Bostäder och entreprenören. Hösten 2021 valde projektets entreprenör, efter att parterna blivit oense om kostnadsökningar, att

häva kontraktet, 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. Kostnadsökningen beror främst på den tidigare entreprenörens hävning vilket ger en framskjuten tidplan och behov av ny upphandling i ett högre kostnadsläge. Bolaget har en tvist med den tidigare entreprenören för att få ersättning för kostnadsökningar i projektet.

AB Svenska Bostäder har den 31 mars 2022 för egen del beslutat om projektet och hemställt att kommunfullmäktige godkänner genomförandet av AB Svenska Bostäders nyproduktion av 117 lägenheter i Kvarteret Plankan 24 till en investeringsutgift om 702 mnkr, och genomförande av fastighetsförbättrande åtgärder och lokalhyresgäst Anpassningar till en investeringsutgift om 148 mnkr godkänns. Vidare föreslås kommunfullmäktige att godkänna AB Svenska Bostäders nyproduktion av ytterligare 45 lägenheter i Kvarteret Plankan 24 till en investeringsutgift om 226 mnkr, och genomförande av fastighetsförbättrande åtgärder och lokalhyresgäst Anpassningar till en investeringsutgift om 21 mnkr.

Investeringsutgiften för sammanlagt 162 nya lägenheter enligt ovan, samt fastighetsförbättrande åtgärder och lokalhyresgäst Anpassningar uppgår till 1 097 mnkr.

Föreslagen uppdelning i två separata beslut för 117 respektive 45 lägenheter syftar till att ge bolaget möjlighet att avbryta delar av projektet som skulle kunna påverka bolagets ekonomi mer negativt. 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. Bolaget har också jämfört andra alternativ som att avbryta projektet helt, och kommit fram till att de förslag till beslut som föreligger i detta ärende är de mest fördelaktiga.

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

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 Svenska Bostäder föreslår som ett led i arbetet att uppfylla stadens bostadsmål och ägardirektiv, att revidera budgeten för ett pågående projekt att bygga 162 lägenheter samt genomförande av hyresgästpassningar för lokalhyresgäst, och fastighetsförbättrande åtgärder inom fastigheten Plankan 24 på Södermalm.

Anledningen till att budgeten reviderats framgår av beskriven bakgrund ovan.

Projektet

I projektet ska AB Svenska Bostäder bygga nya bostäder inom den befintliga fastigheten Plankan 24, som omfattar ett helt kvarter. I nuläget omfattar fastigheten 341 lägenheter och ett stort antal lokaler. Byggnaderna omsluter Södermalms största innergård. I projektet ingår att bolaget bebygger gården med ett runt hus på pelare (gårdshuset). Vidare ingår att befintlig bebyggelse som sträcker sig runt kvarteret byggs på med två våningar (påbyggnaden), och diverse fastighetsförbättrande åtgärder, bland annat tätning av gårdsbjälklaget.

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

Ett alternativ innebär att slutföra gårdshuset med 92 lägenheter samt att slutföra de första 25 lägenheterna (av 70) i påbyggnaden. Det innebär att projektet sammanlagt tillför 117 nya lägenheter.

Ett andra alternativ innebär att slutföra gårdshuset med 92 lägenheter, slutföra de första 25 lägenheterna i påbyggnaden, samt att även genomföra påbyggnaden med ytterligare 45 lägenheter. Det innebär att projektet sammanlagt tillförs 162 nya lägenheter. Detta alternativ har samma omfattning som tidigare genomförandebeslut.

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

nedan. De återstående 45 lägenheterna är inte påbörjade och genomförandet är beroende av hur bolaget kommer vidare i sin fortsatta 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.



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



Bild över gårdshuset där uppförandet av stommen är påbörjad.

Befintliga byggnadsdelar och installationer som berörs av nybyggnationen, och som uppnått sin tekniska livslängd byts ut. Det ingår också att miljöfarliga ämnen demonteras och saneras. Efter den tidigare entreprenörens hävning av kontraktet har AB 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.

Grundläggningen till det runda huset på gården är färdigställd. 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 hyresgästpassningar pågår också.

Tidplan

Kvarteren färdigställs och överlämnas etappvis. Planerad inflyttning för påbyggnationen är etappvis med start för de första 25 lägenheterna i juni 2022. Planerad inflyttning i huset på gården sker i slutet av år 2024. Resterande påbyggnad planeras för inflyttning till andra kvartalet år 2025.

Ekonomi

Total produktionsutgift beräknas till 1 097 mnkr. Det är 181 mnkr mer än tidigare reviderat genomförandebeslut om 916 mnkr. Projektet har ett minskat nuvärde. Då avvikelsen jämfört med tidigare beslut överstiger 15 procent förutsätter genomförandet även ett beslut i kommunfullmäktige.

I enlighet med AB Svenska Bostäders ekonomiska analyser (SEKRETESS) som ingick i bolagets styrelsebeslut föreligger i dagsläget, trots kostnadsökningarna, inget nedskrivningsbehov.

Risker

Bolaget ser i det arbete som återstår att det också finns kvarstående risker som bolaget behöver ha ett aktivt arbete med. Hävningen av tidigare entreprenör tvingar AB 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.

Då den tekniska lösningen för påbyggnaden är föremål för tvist med tidigare entreprenör behöver AB Svenska Bostäders tekniska lösning verifieras. Projektering pågår som visar att bolagets tekniska lösning fungerar och den kommer att slutföras tillsammans med ny byggentreprenör för att säkerställa ett pris för genomförande. Genom att möjliggöra för bolaget att avbryta efter fördjupad projektering och upphandling minimeras denna risk.

att lämna anbud, eller att anbudspriserna blir onormalt höga. AB Svenska Bostäder har därför valt att dela upp projektet och upphandlingen i flera delar, samt att redan i kalkylskedet ta in kalkyloffreter för vissa stora återstående moment. Detta ökar säkerheten i återstående kalkyler.

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 till exempel trä och stål. Det osäkra läget kan komma att påverka tidplan och möjlighet för entreprenörer att lämna konkurrenskraftiga anbud. AB Svenska Bostäder har därför i kalkylerna en riskreserv för att kunna ta omhand de eventuella kommande kostnadsökningarna.

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 även framåt en risk att planerade åtgärder inte fullt ut minskar störningarna såsom hyresgäster och omgivning önskar, vilket i sin tur kan innebära ytterligare kostnadsökningar, förseningar, eller ökat missnöje bland boende i området. Genom att planera för den av AB Svenska Bostäder föreskrivna tekniska lösningen och produktionsmetoden för påbyggnaden kommer störningarna minska jämfört med den metod tidigare entreprenör använt.

AB 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. Bolaget fortsätter därför med högt fokus att stödja projektmedlemmar och distrikt.

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

Utfallet av den juridiska tvisten med tidigare entreprenören är ovisst. Vid negativt utfall kommer AB Svenska Bostäder tvingas ersätta entreprenören. I det fall AB Svenska Bostäder har fördel av utfallet, kan tidigare entreprenör tvingas ersätta bolaget för kostnadsökningar. Bolaget har extern juridisk hjälp i detta.

Synpunkter och förslag

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet medför ett värdefullt tillskott av bostäder i ett bra läge. Projektkostnaden har stigit med 181 mnkr, sedan kommunfullmäktiges beslut om att revidera budgeten i april 2021. Projektet har också fått ett försämrat nuvärde.

I enlighet med bolagets rekommendation om att fortsätta projektet med möjlighet till att senare på eget initiativ avbryta de sista 45 påbyggnadslägenheterna, bedömer stadsledningskontoret och koncernledningen att det är rimligt att fortsätta genomförandet av nyproduktion av 117 lägenheter, samt låta bolaget ta ställning i ett senare skede i dialog med sin egen styrelse om det är genomförbart att även slutföra de sista återstående 45 lägenheterna inom ramen av kommunfullmäktige beslutad budget.

Området bedöms 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. Mot bakgrund av den stora avvikelser i jämförelse med tidigare beslut uppmanar stadsledningskontoret och koncernledningen bolaget att aktivt analysera om dess organisation eller arbetssätt i tidiga skeden behöver ändras för att undvika att liknande avvikelser uppstår i framtiden.

Stadsledningskontoret och koncernledningen gör bedömningen att ett beslut om att fortsätta projektet är godtagbart då projektet, trots kostnadsökningarna, inte medför några nedskrivningar.

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 Svenska Bostäder 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.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande från AB Svenska Bostäder
2. Bilagor till ovanstående tjänsteutlåtande (SEKRETESS)
3. Protokollsutdrag

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Magdalena Bosson, VD	2022-04-25
Krister Schultz, Vice VD	2022-04-25