

Stockholms Stadshus AB
Stadsledningskontoret

Dnr SSAB 2022/146 Ärende 8
Dnr KS 2022/1340

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 nytt huvudkontor och bostäder i kv. Måsholmen 33, Skärholmen

Förslag till beslut

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

1. Genomförandet av AB Stockholmshems nybyggnation av bostäder samt nytt kontor i kv. Måsholmen 33, med en investeringsutgift om 647 mnkr godkänns.

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Genomförandet av AB Stockholmshems nybyggnation av bostäder samt nytt kontor i kv. Måsholmen 33, med en investeringsutgift om 647 mnkr godkänns.
2. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

Sammanfattning

I maj 2020 fattade Stockholms stads kommunfullmäktige beslut om att godkänna genomförandet av AB Stockholmshems nyproduktion av nytt huvudkontor och bostäder i kv. Måsholmen 21, med en investeringsutgift om 470 mnkr. Efter genomförd fastighetsbildning har fastighetsbeteckningen ändrats från Måsholmen 21 till Måsholmen 33.

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

Kommunfullmäktige beslutade i november 2021 om att godkänna en reviderad budget för projektet, med uppskattad total slutlig produktionskostnad på 543 mnkr. Beräknad slutkostnad hade således ökat med 73 mnkr mot tidigare investeringsbeslut. Den utökade investeringsvolymen var direkt kopplad till försvårade

grundläggningsförutsättningar på grund av problem med berget. Därefter har AB Stockholmshem tagit fram nya kalkyler som visar på ytterligare kostnadsökningar i projektet om 104 mnkr.

AB Stockholmshem har i december 2022 beslutat om och därefter hemställt ärendet till kommunfullmäktige för beslut att godkänna reviderad budget för projektet, med uppskattad total slutlig produktionskostnad om 647 mnkr.

Bolaget lyfter fram att kalkylen som låg till grund för det reviderade genomförandebeslutet 2021 baserades i stora delar på principlösningar för konstruktioner och byggdelar med nyckeltal utifrån erfarenheter i tidigare projekt. Efter slutförd bygghandlingskalkyl har bolaget konstaterat att detaljlösningarna ger betydande kostnadsökningar.

Byggkostnaden har totalt stigit med 177 mnkr sedan ursprungligt genomförandebeslut, samtidigt som marknadsvärdet sjunkit med 62 mnkr. Det ger sammanlagda nedskrivningsbehov om 239 mnkr eller 166 mnkr sedan det senaste beslutet i kommunfullmäktige, tillsammans med ett försämrat nettonuvärde med mer än 15 procent.

Koncernledningen och stadsledningskontoret konstaterar att projektet i nuläget har ett betydande nedskrivningsbehov, samtidigt som projektet är i ett skede där det är svårt att fatta beslut om att avbryta det. Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet medför ett värdefullt tillskott av hyresrätter och arbetsplatser inom Fokus Skärholmen. Det pågår full produktion och fokus för bolaget bör vara att slutföra projektet inom den tidplan och budget som anges i detta ärende. Därför föreslås att kommunfullmäktige beslutar om att godkänna reviderat genomförandebeslut för projektet med dess nya förutsättningar.

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

AB Stockholmshems huvudkontor ska enligt bolagets ägardirektiv, som en del i processen med att lokalisera några av stadens förvaltningar och bolag till ytterstaden, förläggas till centrala Skärholmen.

I maj 2020 fattade Stockholms stads kommunfullmäktige beslut om att godkänna genomförandet av AB Stockholmshems nyproduktion av nytt huvudkontor och bostäder i kv. Måsholmen 21, med en investeringsutgift om 470 mnkr. Efter genomförd fastighetsbildning har fastighetsbeteckningen ändrats från Måsholmen 21 till Måsholmen 33.

Kommunfullmäktige beslutade i november 2021 om att godkänna en reviderad budget för projektet, med uppskattad total slutlig produktionskostnad på 543 mnkr. Beräknad slutkostnad hade således ökat med 73 mnkr mot tidigare investeringsbeslut. Den utökade investeringsvolymen var direkt kopplad till försvårade grundläggningsförutsättningar på grund av problem med berget. Berget innehåller grafit, vilket innebär att berget är instabilt och skiktar sig. Ursprunglig plan var att terrassera bergschakten efter grundläggningen med lokala gropar för hissbottnar och schaktslänter dimensionerade för stabilt berg. Den nya förutsättningen gjorde att bolaget behövde sänka nivån på bergschakten för att undvika nivåskillnader i grundplattan.

Berget innehåller också sulfider, bestående av järn och svavel som är bundet i berget. I samband med bergschakten frigörs sulfiderna och riskerar att förorena grundvattnet. För att undvika de problem som kan uppstå har bolaget varit tvunget att hantera allt berg som farligt avfall. Problemen med sulfider i berggrunden är inte unikt och har påverkat fler projekt i Skärholmen.

Styrelsen för AB Stockholmshem har i december 2022 beslutat om och därefter hemställt ärendet till kommunfullmäktige för beslut att godkänna en reviderad budget för projektet, med uppskattad total slutlig produktionskostnad om 647 mnkr.

Bolaget lyfter fram att genomförandebeslutet 2021 baserades på principlösningar för konstruktioner och byggdelar utifrån nyckeltal som utgick från erfarenheter i tidigare projekt. Efter slutförd bygghandlingskalkyl har bolaget konstaterat att detaljlösningarna ger betydande kostnadsökningar. I stort sett samtliga kalkylposter påverkas av förändrade och utökade brandkrav, ändrade akustikkraav samt ändrade tekniska förutsättningar på grund av bland annat husets höjd, utökade klimatkrav samt detaljlösningar för kontorsdelen. Materialkostnaderna har samtidigt ökat kraftigt. Kostnadsökningarna har påverkat i princip samtliga inköp med både högre anbud än budgeterat, men också med högre prisindex i pågående arbeten.

-73 till -239 mnkr, varav 62 mnkr är en minskning av marknadsvärdet sedan det senaste beslutet om projektet 2021. Därmed har nettonuvärdet minskat med 166 mnkr sedan det senaste beslutet och av dessa beror 104 mnkr på projektets kostnadsökningar. Inom kostnadsökningarna om 104 mnkr beror ungefär hälften på generella prisökningar. Inom resterande belopp är 17,5 mnkr kostnadsökningar för konstruktionsdetaljer som bland annat stödmurar och 28,5 mnkr beror på att bolaget har ett mer genomarbetat kalkylunderlag när projektet gått från systemhandlingar till bygghandlingar.

Förändringar (mnkr)	
Ursprunglig investeringsutgift	470
Kostnadsökningar på grund av försvårade grundläggningsförutsättningar	73
Reviderad investeringsutgift 2021	543
Tillkommande för kostnadsprisindexökningar	52,4
Kostnadsökningar med nya tydligare underlag från bygghandlingar som tagits fram, som gjort att kostnaden bedömts till högre än ursprungligt	28,5
Tillkommande för nya konstruktionsdetaljer som inte var med i tidigare beräkningar. I det ingår stödmurar, infästning och ballast	17,5
Övriga kostnader som ökat. Där ingår bl.a. arbetsplatskostnader och etablering	5,6
Ny investeringsutgift	647
Marknadsvärde, som gått ner med 62 mnkr från 470 mnkr i ursprungligt och reviderat beslut	408
Totalt nedskrivningsbehov	239
Tidigare genomförd nedskrivning	73
Kvarstående nedskrivningsbehov	166

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 Stockholms hem föreslår som ett led i arbetet att uppfylla stadens bostadsmål och ägardirektiv, att revidera budgeten för ett pågående projekt i Skärholmen. Anledningen till att budgeten reviderats framgår av beskriven bakgrund ovan.

Projektet

I projektet ska AB Stockholmshem i enlighet med ursprungligt genomförandebeslut bygga ett nytt huvudkontor och bostäder i Skärholmens centrum. I projektet ska en ny byggnad om 23 våningsplan uppföras innehållande fyra våningar kontors- och verksamhetslokaler, varav två våningar är fulla kontorsvåningar och två våningsplan är teknikutrymmen och verksamhetslokaler. De översta 17 våningsplanen inrymmer 102 bostäder. Byggnadens uthyrbara bostadsyta blir cirka 6 900 kvm och lokalytan blir cirka 3 600 kvm.

I Skärholmen äger och förvaltar AB Stockholmshem redan idag cirka 800 lägenheter. Bolaget får därmed goda möjligheter att uppnå en ännu mer effektiv förvaltningsorganisation i och med de tillkommande lägenheterna.

Tidplan

I ursprungligt genomförandebeslut planerades för inflyttning vid slutet av 2023. I samband med det reviderade beslutet 2021 sköts detta fram till första kvartalet år 2024. Denna tidplan bedöms hålla och för närvarande pågår montage av betongstommens fjärde våning.

Ekonomi

Total produktionsutgift beräknas till 647 mnkr enligt förutsättningarna i bilaga 2 (sekretess). Nettonuvärdet i projektet förändras samtidigt från -73 till -239 mnkr, varav 62 mnkr är en minskning av marknadsvärdet sedan det senaste beslutet om projektet 2021. Därmed har nettonuvärdet minskat med 166 mnkr sedan det senast beslutet och 104 mnkr beror på projektets kostnadsökningar. Därmed bedöms projektets totala nedskrivningsbehov uppgå till 239 mnkr.

Risker

AB Stockholmshem bedömer att marknadsläget är fortsatt oförutsägbart med risk för fortsatt ökande kostnader till följd av kommande prisindexutveckling. I dagsläget är prisindexrisken bedömd till 31 mnkr och ingår i bedömd slutkostnad. Vidare kan det finnas risk för brist på insatsvaror, som parkettgolv, cirkulationspumpar och brandvarnare. Idag finns dock inga kända bristvaror och därmed är den risken svår att kalkylera.

Risk finns för ökande räntor samt höjd direktavkastning, vilka är svåra att prognosticera med anledning att det återstår två år till färdigställande. Slutligen återstår frågor kring finansieringen av den kulturlokal som projekteras i bottenvåningen.

Bolaget har cirka 270 mnkr i återstående entreprenader i projektet. Inom det beloppet ingår en total riskreserv om cirka 40 mnkr inklusive prisindexuppräknningen, vilket är cirka 18 procent.

Synpunkter och förslag

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet medför ett värdefullt tillskott av hyresrätter och arbetsplatser i Skärholmen, och att de tillkommer i ett område med tillgång till både service och goda kommunikationer. Projektet bidrar till stadens bostadsmål, till stadens mål om fler arbetsplatser i Söderort, och till att uppfylla bolagets ägardirektiv. Projektet bedöms också bidra positivt till ett tryggare och attraktivare stadsrum i linje med övergripande mål för Fokus Skärholmen.

Byggekostnaden har stigit med 177 mnkr sedan ursprungligt genomförandebeslut, samtidigt som marknadsvärdet sjunkit med 62 mnkr. Det ger sammanlagda nedskrivningsbehov om 239 mnkr eller 166 mnkr sedan det senaste beslutet i kommunfullmäktige, tillsammans med ett försämrat nettonuvärde med mer än 15 procent. Stadsledningskontoret och koncernledningen konstaterar att projektet i nuläget har ett betydande nedskrivningsbehov, samtidigt som projektet är i ett skede där det är svårt att fatta beslut om att avbryta det. Det pågår full produktion och fokus för bolaget bör vara att slutföra projektet inom given tidplan och den budget som anges i detta ärende. Därför föreslås att kommunfullmäktige beslutar om att godkänna ett reviderat genomförandebeslut för projektet med dess nya förutsättningar.

Stadsledningskontoret och koncernledningen konstaterar att de stora riskerna i projektet i nuläget har passerats, i och med att markarbetena har färdigställts. Därför bör bolaget med den nya budgeten i detta ärende, ha ett tillräckligt utrymme för att klara de avvikelser som kan uppstå fram till att projektet avslutas. Stadsledningskontoret och koncernledningen ser dock att bolaget behöver fördjupa sitt arbete för att undvika att liknande avvikelser uppstår i framtiden, som medför behov av reviderade beslut. Därför uppmanas bolaget att analysera vilka åtgärder som det skulle kunna ha vidtagit tidigare i projektet för att motverka det negativa utfall som uppnåtts. Inför framtida projekt uppmanas också bolaget att noggrant säkerställa att de åtgärder och undersökningar som behövs också genomförs, inför framtagande av både inriktningsbeslut och genomförandebeslut.

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.

Fredrik Jurdell
VD

Anette Scheibe Lorentzi
Vice VD

Bilagor

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

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Fredrik Jurdell, VD	2023-01-17
Anette Scheibe Lorentzi, Vice VD	2023-01-17