

Stockholms Stadshus AB
Stadsledningskontoret

Dnr SSAB 2023/131 Ärende 8
Dnr KS 2023/1310

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 på kvarteret Persikan 6, Södermalm

Förslag till beslut

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

1. Genomförandet av AB Stockholmshems nyproduktion av 151 bostäder samt lokaler inom Persikan 6 på Södermalm med en total investeringsutgift om 1 010 mnkr i nominellt penningvärde, godkänns.

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Genomförandet av AB Stockholmshems nyproduktion av 151 bostäder samt lokaler inom Persikan 6 på Södermalm med en total investeringsutgift på 1 010 mnkr i nominellt penningvärde, godkänns.
2. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

Sammanfattning

AB Stockholmshem har ett pågående nyproduktionsprojekt som avser 151 nya hyresrätter samt lokaler inom kvarteret Persikan 6 på Södermalm. I oktober 2018 godkände kommunfullmäktige genomförandebeslut för projektet till en investeringsutgift om 710 mnkr. Hyresrätterna ingår i ett nytt bostadsområde vid SL:s gamla bussdepå i området.

Efter godkänt genomförandebeslut konstaterades att grundplattan var felaktigt utförd, vilket har lett till förseningar och

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

kostnadsökningar om 300 mnkr. Ungefär 190 mnkr av kostnadsökningarna beror på att ny upphandling har behövt genomföras i ett högre marknadsläge än tidigare. Vidare har även stillestånd samt byte av entreprenadform påverkat projektering och byggherrekostnader i form av ökande personalkostnader och tomträttsavgäld. Bolaget för en dialog med entreprenören kring återvinning av kostnader för den felaktigt utförda grundplattan. Sammantaget innebär de ökade kostnaderna ett nedskrivningsbehov om 200 mnkr. I dagsläget uppgår bolagets nedlagda kostnader till 215 mnkr.

AB Stockholmshem har i december 2023 beslutat om och därefter hemställt ärendet till kommunfullmäktige för beslut att godkänna en reviderad budget för projektet, med en total investeringsutgift om 1 010 mnkr.

Det totala marknadsvärdet bedöms idag till 810 mnkr efter projektets genomförande. Därför uppstår ett nedskrivningsbehov om 200 mnkr, vilket belastar bolagets resultat.

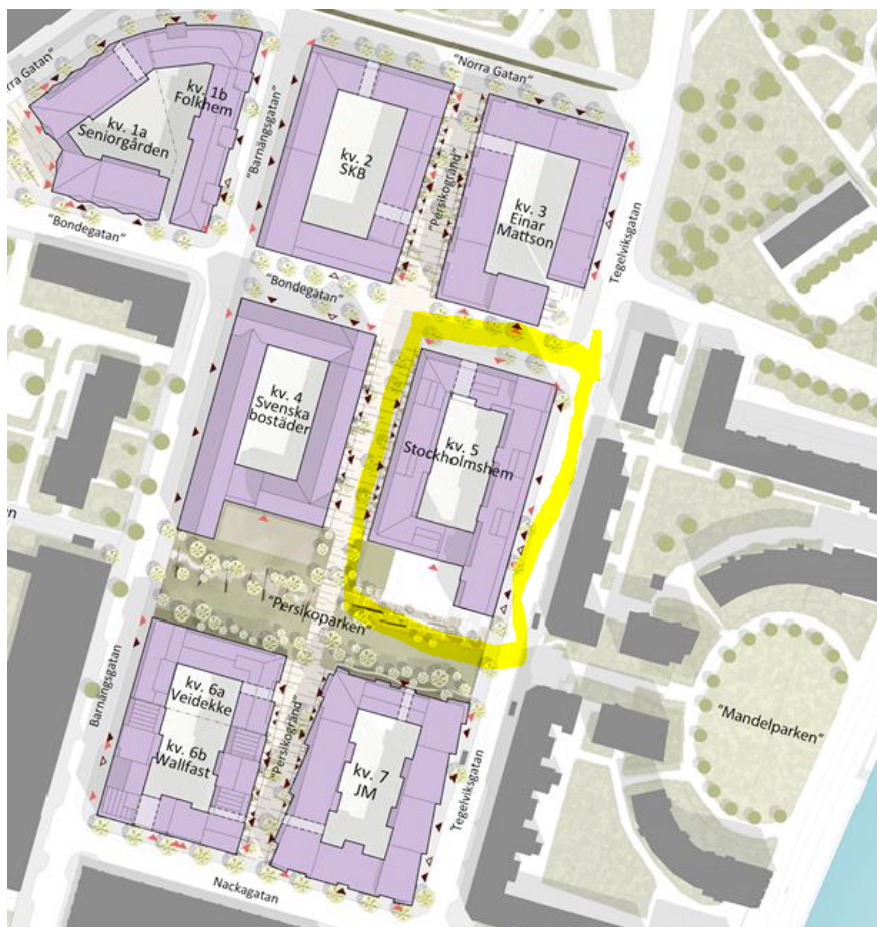
Projektkostnaden har stigit med 300 mnkr sedan ursprungligt genomförandebeslut. Koncernledningen och stadsledningskontoret kan konstatera att projektet är i ett skede där det är svårt att fatta beslut om att avbryta det. Det är också rimligt att genomföra projektet mot bakgrund av att kostnaden för att avbryta projektet överskrider kostnaden för att slutföra det. Därför föreslås att koncernstyrelsen och kommunfullmäktige beslutar om att godkänna genomförandet av projektet med dess nya förutsättningar.

Projektet bidrar till stadens bostadsmål och till att uppfylla bolagets ägardirektiv. Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet medför ett värdefullt tillskott av lägenheter på ett attraktivt läge i Stockholms innerstad.

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 2010-2035. AB Stockholmshem har en viktig uppgift i att bidra till att uppnå detta mål.

I oktober 2018 godkände kommunfullmäktige genomförandebeslut för 151 nya hyresrätter inom kvarteret Persikan på Södermalm till en investeringsutgift om 710 mnkr. Hyresrätterna ingår i ett nytt bostadsområde vid SL:s gamla bussdepå i området.



AB Stockholmshems projekt mot Tegelviksgatan inringat med gult

I projektet ingår en förskola med fyra avdelningar, gruppboende, skyddsrum, servicelägenheter samt livsmedelsbutik och lokaler. Efter genomförandebeslutet startade projektering av bygg- och bygglovshandlingar. Projektet byggstartade under hösten 2020.

I samband med färdigställande av mark och grundplatta under slutet av 2021 fattade AB Stockholmshem misstankar om stora fel i utförandet av grundplattan. Efter omfattande undersökningar konstaterades att grundplattan var felaktigt utförd. AB Stockholmshem beslutade att riva betongplattan och inledde en dialog med entreprenören som utförde det felaktiga arbetet om återvinning av nedlagda kostnader. Den dialogen om ansvarsutkrävande är ännu inte avslutad. En ny upphandling genomfördes under sensommaren 2022. Den nya entreprenören kunde dock inte uppvisa kontraktsevenliga dokument, varför kontraktet hävdes i början av 2023.

En ny upphandling gjordes och den felaktigt utförda plattan revs under sommaren 2023. Arbetet med ny grundplatta är nu i slutfas och arbetet med stommen beräknas starta vid årsskiftet. Inflyttningarna har försenats två år och planeras nu till år 2026.



Vision kv Persikan

Nu bedöms slutkostnaden till 1010 mnkr. Merparten av den ökade kostnaden på totalt 300 mnkr, ungefär 190 mnkr, beror på att upphandling av entreprenörer nu behöver ske i annat högre marknadsläge. Sedan genomförandebeslutet 2018 har index för byggnationer ökat med 28,8 procent. Riskbufferten har också utökats för kommande indexökningar under resterande byggtid.

Kostnadsökningar, tot 300 mnkr	Orsak
190 mnkr	Upphandling i nytt högre kostnadsläge. Den ursprungliga kalkylen har uppdaterats efter de förseningar som uppstått på grund av den felaktiga bottenplattan.
110 mnkr	Övrigt. Här ingår utökning av budgetreserv, juridiska kostnader för hävning av kontrakt, upphandlingskostnader, tomträttsavgäld, ökade personalkostnader, projekteringskostnader för uppdaterade handlingar med mera.

I ovanstående ingår kostnader för den felaktigt utförda bottenplattan. Eftersom det pågår en dialog om återvinning om kostnaderna redovisas en mer fullständig tabell i bilaga 3 (sekretess)

Vidare har även det stillestånd som projektet har drabbats av från december 2021 till december 2023 samt byte av entreprenadform påverkat projektering och byggherrekostnader i form av ökande personalkostnader och tomträttsavgäld. Sammantaget innebär de ökade kostnaderna ett nedskrivningsbehov om 200 mnkr. I dagsläget uppgår bolagets nedlagda kostnader till 215 mnkr.

reviderad budget för projektet, med slutlig total investeringsutgift om 1 010 mnkr.

Projektet är att definiera som stort projekt (större än 300 mnkr) enligt kommunfullmäktiges investeringsregler, varför ärendet ska beslutas av kommunfullmäktige.

Ärendets beredning

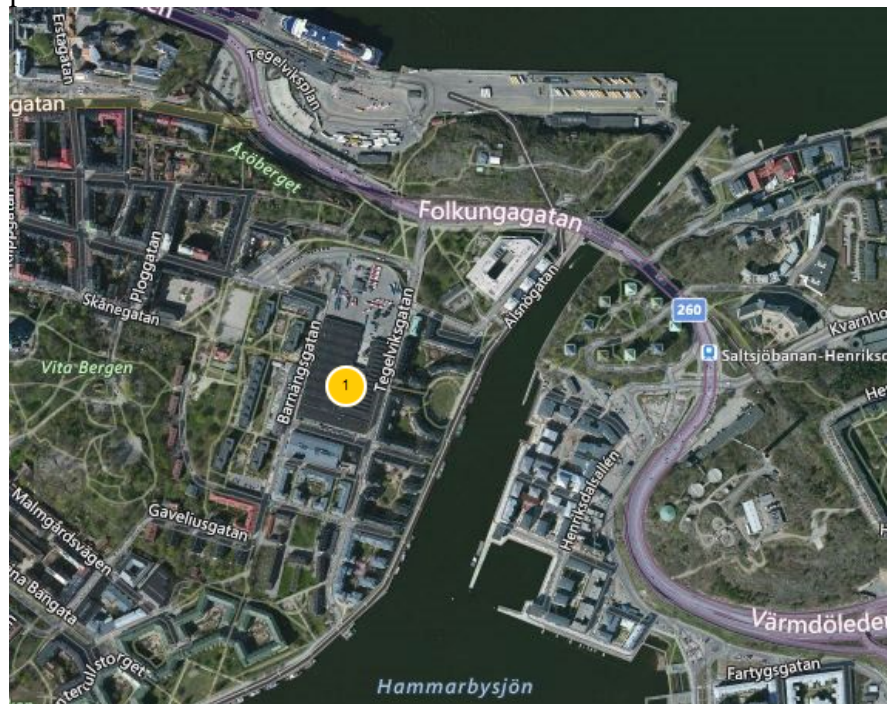
Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret

Ärendet

AB Stockholmshem föreslår att revidera budgeten för ett pågående projekt på Södermalm, för att möjliggöra slutförandet av projektet som ingår i bolagets arbete att uppfylla stadens bostadsmål och ägardirektiv. Anledningen till att budgeten reviderats framgår av beskriven bakgrund ovan.

Projektet

I projektet ska Stockholmshem i enlighet med ursprungligt genomförandebeslut bygga bostäder där SL:s bussdepå en gång låg på Södermalm.



Projektets lokalisering på Södermalm

Genom variation och detaljrikedom i gestaltningen samt mångskiftande innehåll kan kvarteret bidra till stadsrummet som helhet. I huset tillskapas 151 nya lägenheter. Bilparkering anordnas genom garage med 65 parkeringsplatser.

Det nya området ska binda samman området vid Hammarby sjö med övriga Södermalm. I projektet ingår förutom bostäder också en förskola med fyra avdelningar, ett gruppboende, skyddsrum, servicelägenheter samt livsmedelsbutik och små lokaler.

På Södermalm äger och förvaltar AB Stockholmshem redan idag cirka 3 500 lägenheter. De tillkommande lägenheterna blir därför ett bra komplement till bolagets befintliga förvaltningsorganisation.

Tidplan

Byggproduktionen är startad och planeras pågå fram till år 2026, då också inflyttning sker.

Ekonomi

Den totala investeringsutgiften beräknas till 1 010 mnkr i nominellt penningvärde. I enlighet med de nya investeringsanvisningar som koncernstyrelsen fattat beslut om i juni 2023, ska investeringsbeslut som fattas från och med januari 2024 vara med nominellt penningvärde, det vill säga inklusive en förväntad kostnadsutveckling fram till färdigställandet. I budgeten finns en reserv för oförutsedda kostnader. Det förs också en dialog med entreprenören om ersättning för den felaktigt utförda grundplattan.

Hittills är cirka 215 mnkr upparbetat i projektet. Jämfört med bolagets tidigare genomförandebeslut har investeringsutgiften ökat med cirka 300 mnkr, vilket framgår i bakgrund ovan. Bolaget har också tagit fram en mer detaljerad sammanställning av kostnadsökningarna, bilaga 3 (sekretess).

Det totala marknadsvärdet bedöms idag till 810 mnkr efter projektets genomförande, bilaga 2 (sekretess). Därför uppstår ett nedskrivningsbehov om 200 mnkr, vilket belastar bolagets resultat.

Risker

AB Stockholmshem ser att världsmarknadsläget är fortsatt oförutsägbart med risk för fortsatt ökande kostnader. Det finns också risker kopplade till konkurser och få anbud. Projektet är i full produktion och dialog förs med exploateringsnämnden kring konsekvenserna av förseningen. Det finns i dagsläget en riskreserv om 27 mnkr som ingår i bedömd slutkostnad.

Synpunkter och förslag

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet medför ett värdefullt tillskott av bostäder på Södermalm, och att de tillkommer i ett attraktivt område i Stockholms innerstad. Projektet bidrar till stadens bostadsmål och till att uppfylla bolagets ägardirektiv. Projektet bedöms också bidra positivt till att binda samman området vid Hammarby sjö med övriga Södermalm, och

hela området omnämns som ett stort stadsutvecklingsprojekt i Stockholms översiktsplan.

Projektkostnaden har stigit med 300 mnkr sedan ursprungligt genomförandebeslut. Koncernledningen och stadsledningskontoret kan konstatera att projektet är i ett skede där det är svårt att fatta beslut om att avbryta det. Det är också rimligt att genomföra projektet mot bakgrund av att de nedskrivningskostnader som skulle uppstå om projektet avbryts överskrider de nedskrivningskostnader som uppstår om projektet slutförs med dess nya förutsättningar. Därför föreslås att koncernstyrelsen och kommunfullmäktige beslutar om att godkänna genomförandet av projektet med dess nya förutsättningar.

Stadsledningskontoret och koncernledningen konstaterar att projektet fortfarande är i ett relativt tidigt skede och att riskbufferten för tillkommande arbeten och inflation om 27 mnkr kan anses vara låg. Stadsledningskontoret och koncernledningen utgår ifrån att bolaget med den nya budgeten i detta ärende, har ett tillräckligt utrymme för att klara de avvikelser som kan uppstå fram till att projektet avslutas.

Stadsledningskontoret och koncernledningen uppmanar bolaget att fördjupa sitt arbete för att undvika att liknande avvikelser uppstår i framtiden. Därför uppmanas bolaget att analysera vilka åtgärder som det skulle kunna ha vidtagit tidigare i projektet för att motverka det negativa utfall som uppnått. Framöver uppmanas bolaget att noggrant säkerställa att de undersökningar och kontinuerliga avstämningar och kontroller som behövs också genomförs, inför både planering och genomförande av framtida projekt.

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, AB Stockholmshem
2. Kalkyl (SEKRETESS)
3. Kostnadsökningar (SEKRETESS)

4. Protokollsutdrag, AB Stockholmshem

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Fredrik Jurdell, VD	2024-01-16
Anette Scheibe Lorentzi, Vice VD	2024-01-16