

Protokoll 3/2024

fört vid Stockholmshem, ABs sammanträde torsdagen den 18 april 2024 kl. 16:00-18:00, Rum Måsholmen Hornsgatan 128

Ledamöter

Björn Ljung (L) Vice ordförande
Nassir Abdullahi Ali (S)
Christer Ryd (V)
Victor Siljevik (M)
Tom Hedrup (M)
Gerd Sjöberg Granlund (S) Suppleant ersätter Maria-Elsa Salvo (S)
Vanja Knocke (V) Suppleant ersätter Zacharias Tjäder (MP)

Övriga närvarande

Stian Armstad Suppleant
Kiyana Hakimi Suppleant
Sophia Granswed Baat Suppleant
Hannah Leopoldson Suppleant
Chantelle Small Facklig
Åsa Wigfeldt VD
Helena Roos Tjänsteman
Cecilia Liljedahl Torhult Tjänsteman
Åsa Stenmark Tjänsteman
Patrik Andersson Tjänsteman
Ulrika Ridderstråle Tjänsteman
Sixten Svanberg Borgarrådssekreterare
Olle Torefeldt Sekreterare

Paragraf

§6

Sekreterare

Olle Torefeldt

§ 6

Reviderat genomförandebeslut nyproduktion av 96 bostäder i Kv. Örtuglandet 1, Åkeslund Bromma

SHEM 2024/454

Beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar

1. Att reviderad budget för nybyggnad av 96 bostäder samt garage inom kv. Örtuglandet 1 i Bromma med en investeringsutgift om 490 mnkr inkl. moms godkänns.
2. Att VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal.
3. Att hemställa att kommunfullmäktige godkänner genomförandet av nybyggnad inom fastigheten Örtuglandet 1 med en investeringsutgift om 490 mnkr inkl. moms.
4. Att beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Reservation

Tom Hedrup m.fl. (M) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till eget förslag till beslut nedan.

Sammanfattning av ärendet

Ärendet rör Stockholmshems nyproduktionsprojekt inom egen fastighet i Bromma, Örtuglandet 1, innehållande 96 lägenheter samt underbyggt garage. Genomförandebeslut tog av styrelsen 2017-09-07 där investeringskostnaden bedömdes till 296 mnkr inkl. moms. Kommunfullmäktige fattade ett reviderat genomförandebeslut 2019-06-17 där investeringsutgiften bedömdes till 340 mnkr inkl. moms. Ökningen var föranledd av att detaljplanen överklagades, vilket försköt tidsplanen med ca 2 år.

2022-06-02 behandlade styrelsen ett informationsärende/reviderat genomförandebeslut då investeringsutgiften bedömdes till 400 mkr inkl. moms. Förändringen var inte av den omfattningen att nytt KF-beslut erfordrades då lönsamheten var oförändrad. Fördyringen föranleddes av att ett överklagat bygglov vilket ledde till en ytterligare förskjutning av tidplanen med 2 år, d.v.s. 5 år från ursprunglig plan.

Projektet har idag fått ytterligare ökade utgifter och en ny bedömd investeringsutgift om totalt 490 mnkr inkl. moms. Ökningen är en följd av kraftigt ökade materialpriser p.g.a. världsmarknadsläget och kriget i Ukraina, rådande konjunkurläge och avvikelser från

tidigare framtagen kalkyl.

Nettonuvärdet har förändrats från 1 mnkr till -165 mnkr vilket innebär att ett reviderat genomförandebeslut enligt stadens investeringsregler för projekt > 300 mnkr ska fattas av KF.

Nyproduktionen innebär en förtätning inom befintlig fastighet. Till följd av det ändrade marknadsläget och hovrättsdomen rörande utvecklingen av presumtionshyror har marknadsvärdet för projektet minskat. Fastighetens tidigare bokförda värde gör dock att risken av nedskrivning i dagsläget är låg.

Förslag till beslut Tom Hedrup m.fl. (M)

- att avslå VD:s förslag till reviderad budget för nybyggnad av 96 bostäder samt garage inom kv. Örtuglandet 1 i Bromma med en investeringsutgift om 490 mnkr inkl. moms.
- att uppdra till VD att sondera möjligheterna till avyttring av projektet till en seriös och långsiktig hyresrättsaktör och återkomma med en avrapportering till styrelsen.
- att beslutet i ärendet justeras omedelbart.
- att därutöver anföra

Ärendet rör Stockholmshems nyproduktionsprojekt inom egen fastighet i Bromma, Örtuglandet 1, innehållande 96 lägenheter samt underbyggt garage. Det ursprungliga genomförandebeslutet togs av styrelsen 2017-09-07 till en investeringskostnad om 296 mnkr inkl.moms. Kommunfullmäktige fattade sedermera ett reviderat genomförandebeslut i mitten av 2019 där investeringsutgiften uppgick till 340 mnkr inkl.moms. Ökningen var föranledd av att detaljplanen överklagades, vilket försköt tidsplanen med ca 2 år, något som styrelsen inte kunde påverka. Den 2 juni 2022 behandlade styrelsen ett informationsärende/reviderat genomförandebeslut då investeringsutgiften uppgick 400 mkr inkl. moms. I tertialrapporten på samma styrelsemöte beräknades dock slutkostnadsprognos till 367 mkr. Förändringen var oavsett inte av den omfattningen att nytt beslut i kommunfullmäktige erfordrades då lönsamheten var oförändrad. Fördyringen föranleddes av att ett överklagat bygglov vilket ledde till en ytterligare förskjutning av tidplanen med 2 år, d.v.s. 5 år från ursprunglig plan. Projektet har med andra ord redan varit föremål för fördyringar vid ett antal tillfällen och det är för oss otänkbart att godkänna ytterligare en fördyring. Som ledamöter har vi ett personligt ansvar för att agera i bolagets bästa och i detta fall finner vi att projekt gått

från ett nettonuvärde på 1 miljon kronor till ett nettonuvärde på minus 165 miljoner.

Det finns även en risk för nedskrivning i projektet, även om bolaget i dagsläget bedömer risken som låg. Givet projektets historik menar vi att denna del dock inte kan förbises. Den ekonomiska kalkylen gör att vi inte kan ställa oss bakom ytterligare en utökning av budgeten, varför bolaget behöver sondera möjligheterna att avyttra till en extern aktör. Om en sådan inte skulle kunna hittas så förutsätter vi att bolaget återkommer till styrelsen med ett förslag till fortsatt genomförande inom tidigare beslutad budgetram.

Handlingar i ärendet

- SHEM 2024/454-1 (Godkänd - R 1) Reviderat genomförandebeslut nyproduktion av 96 bostäder i Kv. Örtuglandet 1, Åkeslund Bromma
- SHEM 2024/454-2 (Godkänd - R 1) Investeringskalkyl STH Örtuglandet 1 2024-03-18 reviderat GB bilaga 1
SEKRETESS