

Stockholms Stadshus AB
Stadsledningskontoret

Dnr SSAB 2024/89
Dnr KS 2024/502

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 96 bostäder i Örtuglandet 1, Åkeslund Bromma

Förslag till beslut

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

1. Genomförandet av AB Stockholmshems nyproduktion av bostäder samt garage inom Örtuglandet 1 i Bromma med en total investeringsutgift om 490 mnkr inklusive förväntad kostnadsutveckling, godkänns.

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Genomförandet av AB Stockholmshems nyproduktion av bostäder samt garage inom Örtuglandet 1 i Bromma med en total investeringsutgift om 490 mnkr inklusive förväntad kostnadsutveckling, godkänns.
2. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

Sammanfattning

AB Stockholmshem har ett pågående nyproduktionsprojekt som avser 96 nya hyresrätter på en tidigare parkeringsyta inom den egna fastigheten Örtuglandet 1 i Bromma. Projektet byggstartade april 2022. Det förändrade världsmarknadsläget har medfört kraftigt ökade investeringsutgifter. Bolaget konstaterar att de upphandlingar som gjorts har avvikit från tidigare framtagna kalkyler varvid ett reviderat genomförandebeslut är nödvändigt.

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

AB Stockholmsshems styrelse fattade i oktober 2017 beslut om genomförande av projektet till en investeringsutgift om 296 mnkr. Detaljplanen överklagades och därmed fördröjdes tidplanen i projektet. Planen vann laga kraft i november 2018.

Kommunfullmäktige fattade ett reviderat genomförandebeslut i juni 2019 med en investeringsutgift om 340 mnkr. Därefter överklagades bygglov, vilket fördröjde tidplanen ytterligare. I juni 2022 fattade bolagets styrelse ett beslut om en reviderad budget om 400 mnkr, som enligt bolagets bedömning av dåvarande investeringsregler inte erfordrade ett nytt beslut i kommunfullmäktige då lönsamheten fortfarande var oförändrad.

Kostnaderna har fortsatt öka och bedömd investeringsutgift uppgår idag till totalt 490 mnkr. Marknadsvärdet har också förändrats till följd av ökade avkastningskrav. Marknadsvärdet har minskat, från 400 mnkr till cirka 325 mnkr. Det innebär att projektutgiften överstiger marknadsvärdet med 165 mnkr för AB Stockholmshem. Trots detta bedöms risken för nedskrivning som låg. Nyproduktionen utgörs av ett förtätningsprojekt inom en av bolagets befintliga fastigheter med bokförda värden som bedöms tåla underskottet. Ett rimligt antagande är också att fastighetsvärdet kommer att öka över tid.

Nyproduktionen består av sex punkthus med fyra och sex våningar om totalt 96 lägenheter. Under kvartersmarken byggs ett garage med 94 parkeringsplatser som täcker behovet för 63 parkeringsplatser som byggs bort samt behovet av 31 nya parkeringsplatser för de nyproducerade bostäderna.

AB Stockholmshem har i april 2024 beslutat om och därefter hemställt ärendet till koncernstyrelsen och kommunfullmäktige för beslut att godkänna en reviderad budget för projektet, med slutlig total investeringsutgift om 490 mnkr inklusive förväntad kostnadsutveckling.

Koncernledningen och stadsledningskontoret kan konstatera att projektutgiften har ökat med 150 mnkr sedan koncernstyrelsen och kommunfullmäktige senast fattade beslut om projektet 2019. Merparten av den ökade utgiften beror på att upphandling av entreprenörer nu behöver ske i annat högre prisläge. Sedan genomförandebeslutet 2019 har byggkostnadsindex ökat med över 30 procent. Den reviderade budgeten har också utökats för att inkludera kommande indexökningar under resterande byggtid.

kostnader och läget i projektet, är rimligt att avbryta. Koncernledningen och stadsledningskontoret konstaterar att ett förändrat omvärldsläge, där avkastningskrav och räntor går ner, på sikt kan bidra till att förbättra lönsamheten i projektet för AB Stockholmshem.

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 hyreslägenheter på ett attraktivt läge i Stockholm. För att undvika att liknande avvikelser uppstår i framtiden uppmanar koncernledningen och stadsledningskontoret bolaget att fördjupa sitt arbete och analysera vilka åtgärder som det skulle kunna ha vidtagit tidigare i projektet för att motverka det negativa utfall som uppnåts. 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.

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.

Ärendet avser Stockholmshems pågående nyproduktionsprojekt inom egen fastighet i Bromma, Örtuglandet 1, där bland annat en parkeringsyta med 63 parkeringsplatser ersätts med sex punkthus som omfattar 96 lägenheter samt underbyggt garage med 93 parkeringsplatser. Den befintliga bebyggelsen, förutom parkeringsytan som bebyggs, utgörs idag av två skivhus om åtta våningar innehållande totalt 192 hyreslägenheter.



AB Stockholmshems projekt Örtuglandet 1, Åkeslund och placeringen av de nya husen. Åkeshovsvägen är markerad med ett gult streck.

I maj 2017 antogs detaljplanen för Örtuglandet 1 av stadsbyggnadsnämnden. AB Stockholmshems styrelse fattade därefter i oktober beslut om genomförande av projektet och investeringsutgiften bedömdes då till 296 mnkr. Detaljplanen överklagades och projektet försenades. Planen vann laga kraft i november 2018. Kommunfullmäktige fattade ett reviderat genomförandebeslut i juni 2019. Investeringsutgiften bedömdes då till 340 mnkr. Därefter överklagades bygglov, vilket fördröjde tidplanen ytterligare. I juni 2022 fattade bolagsstyrelsen beslut om en reviderad investeringsutgift om 400 mnkr, som enligt bolagets bedömning av dåvarande investeringsregler inte erfordrade ett nytt beslut i koncernstyrelsen och kommunfullmäktige då lönsamheten fortfarande var oförändrad. Marknadsvärdet på projektet hade också stigit så att det med en liten marginal översteg investeringsutgiften.

Under perioden från genomförandebeslutet 2019 till det reviderade beslutet 2022 ökade byggkostnadsindex med 18 procent, vilket motsvarar 60 mnkr. Projektet byggstartade under 2022. Efter byggstarten har det oroliga världsmarknadsläget medfört fortsatt kraftigt ökade byggpriser. Idag kan bolaget se att detta har påverkat projektet genom att genomförda upphandlingar avvikit från tidigare framtagna kalkyler.

Byggkostnadsutvecklingen

År	Index 1939=100	Förändring från föregående år
2019	4 709	3,5
2020	4 732	0,5
2021	5 023	6,1
2022	5 674	13,0
2023	6 258	10,3

Byggkostnadsutveckling från SCB, kolumnen förändring från föregående år visar förändringen i procent

Projektet har idag en bedömd investeringsutgift som uppgår till totalt 490 mnkr. Det rådande konjunkturläget har höjt avkastningskraven och sänkt marknadsvärdet på projektet. Projektet har därmed drabbats av både ökade utgifter och försämrad lönsamhet. Utgiftsökningarna beror på bland annat på kraftigt ökade materialpriser, se tabell nedan. Marknadsvärdet minskat till cirka 325 mnkr. Projektutgiften överstiger marknadsvärdet med 165 mnkr för AB Stockholmshem. Enligt AB Stockholmshems bedömning är risken för nedskrivning låg då nyproduktionen är en förtätning inom en av bolagets befintliga fastigheter med bokförda värden som uppskattas tåla underskottet.

Nyproduktionen består av sex punkthus med fyra och sex våningar och totalt 96 lägenheter. Under kvartersmarken byggs ett garage med 94 parkeringsplatser som täcker behovet för de 63 befintliga parkeringsplatser som byggs bort samt behovet av 31 nya parkeringsplatser för nyproduktionen.

Merparten av den ökade utgiften om totalt 150 mnkr sedan 2019, ungefär 110 mnkr, beror på att upphandling av entreprenörer nu behöver ske i annat högre marknadsläge. Sedan genomförandebeslutet 2019 har byggkostnadsindex nu totalt ökat med över 30 procent. Den nya reviderade investeringsutgiften i detta ärende har också utökats för kommande indexökningar under resterande byggtid.

8 mnkr	Byggherrekostnader
5 mnkr	Projektering
27 mnkr	Markentreprenad och arbetsplatsomkostnader
15 mnkr	Index på upphandlade entreprenader
95 mnkr	Index på ej upphandlade entreprenader
150 mnkr	Total utgiftsökning sedan 2019

I ovanstående är utgiftsökningarna från 2019 specificerade. Det ingår också 15 mnkr i indexuppräknning till projektets avslut.

Att pausa eller avbryta projektet i nuläget bedömer inte bolaget som rimligt, och skulle medföra stora merkostnader. Samtliga ingångna avtal skulle behöva brytas, utebliven vinst behöver betalas ut för samtliga delentreprenader. Det skulle också uppstå merkostnader för väderskydd. Nya upphandlingar i detta senare skede kan också medföra risker med hänsyn till garantier vid övertagande av redan utförda arbeten.

AB Stockholmshem har i april 2024 beslutat om och därefter hemställt ärendet till koncernstyrelsen och kommunfullmäktige för beslut att godkänna reviderad budget för projektet, med slutlig total investeringsutgift om 490 mnkr.

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

Ärendets beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och Stadsledningskontoret.

Ärendet

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

Projektet

I projektet ska Stockholmshem i enlighet med ursprungligt genomförandebeslut bygga bostäder genom en förtätning inom bolagets egen fastighet Örtuglandet 1 i Bromma.

Husen byggs med höga krav på hållbarhet och effektiv energiförsörjning intill AB Stockholmshems befintliga 60-talshus på Åkeshovsvägen. Det blir sex punkthus om totalt 96 hyreslägenheter på mellan 2 och 4 rum och kök. Mellan husen blir det en gård och en ny lekplats.

Idag pågår full produktion i projektet. Garaget som går under samtliga huskroppar är färdigställt. Samtliga installatörer har påbörjat sina arbeten och utfackningsväggar samt betongelement produceras och levereras löpande. Omläggning av ny fjärrvärmeledning är utförd och ny serviceanslutning klar. För att göra det enklare att resa klimatsmart i vardagen skapar bolaget 240 parkeringsplatser för cykel och det finns planer på cykelpool och bilpool.



Bild från pågående nyproduktion.

I Bromma äger och förvaltar AB Stockholmshem redan idag cirka 1 700 lägenheter. De tillkommande lägenheterna utgör ett bra komplement till bolagets befintliga förvaltningsorganisation.

Tidplan

Byggproduktionen startades i april 2022 och planeras pågå fram till andra hälften av 2025, då också inflyttning sker.

Ekonomi

Den totala investeringsutgiften beräknas till 490 mnkr inklusive förväntad kostnadsutveckling. I budgeten finns en reserv om 10 mnkr för oförutsedda utgifter. Projektet arbetar kontinuerligt tillsammans med upphandlad entreprenör för att hitta besparingar och undvika utgiftsökningar. I dagsläget arbetar projektet särskilt med att hitta besparingar i installationsentreprenaderna och finplaneringsentreprenaden. Projekteringen har utförts för att skapa stor återupprepningsseffekt på arbetsplatsen. Totalt byggs sex punkthus med sammanlagt 36 våningsplan. Av dessa är 30 våningsplan identiska. Vidare har bolaget valt att dela upp entreprenaden i flera mindre delar. Detta för att kunna nå fler entreprenörer och på så sätt öka konkurrensen och få lägre priser.

Stor vikt läggs på kontroll på arbetsplatsen för att säkerställa att inga felaktiga ändrings- och tillägsarbeten faktureras.

Marknadsvärdet på fastigheten är idag lägre än tidigare. Kraftiga utgiftsökningar, höjda direktavkastningskrav tillsammans med den hovrättsdom som reglerar utvecklingen av fastigheter med presumtionshyra sänker värderingen. Marknadsvärdet bedöms i mars 2024 till 325 mnkr, vilket är en minskning med 16 mnkr jämfört med 2019 och drygt 75 mnkr mot bolagets tidigare styrelsebeslut från 2022.

Marknadsvärde (mnkr)	År	Beslutsinstans
341	2019	Kommunfullmäktige
>400	2022	AB Stockholmshems styrelse, då beslut i kommunfullmäktige ej erfordrades
325	2024	Detta beslut

Marknadsvärde vid olika beslutstillfällen.

Nyproduktionen innebär en förtätning inom befintlig fastighet. Fastighetens tidigare bokförda värde gör dock att risken för nedskrivning bedöms vara låg. I dagsläget uppgår bolagets nedlagda utgifter till 180 mnkr.

Risker

AB Stockholmshem bedömer att projektet har kommit så pass långt i produktionen att det inte finns några stora risker kvar att ta hänsyn till. De risker bolaget ändå kan se bedöms ligga inom budgetreserven.

Synpunkter och förslag

Koncernledningen och stadsledningskontoret anser att projektet medför ett värdefullt tillskott av bostäder i Bromma. Bromma har stora kvaliteter i den byggda miljön och av översiktsplanen framgår att det är önskvärt med en större blandning av upplåtelseformer, i det här fallet behöver hyresrätter tillkomma. Projektet bidrar därmed till både översiktsplanens intentioner och stadens bostadsmål samt till att uppfylla bolagets ägardirektiv.

Den beräknade projektutgiften har stigit med 150 mnkr sedan koncernstyrelsen och kommunfullmäktige senast fattade beslut om projektet 2019, varav ungefär 110 mnkr beror på att upphandling av entreprenörer nu behöver ske i annat högre prisläge.

Koncernledningen och stadsledningskontoret kan i efterhand konstatera att tidigare kalkylantaganden och riskreserver baserade på historiska erfarenheter inte varit tillräckliga för att möta de förändrade omvärldsförutsättningarna.

Koncernledningen och stadsledningskontoret noterar att bolaget nu har inkluderat framtida kostnadsutveckling i sitt beslut och därmed efterlever de uppdaterade investeringsanvisningarna från moderbolaget som började gälla januari i 2024.

Projektutgiften överstiger marknadsvärdet med 165 mnkr för AB Stockholmshem. I sammanhanget får det anses positivt att bolaget bedöms kunna slutföra projektet utan att det medför någon nedskrivning som belastar bolagets resultat. AB Stockholmshems nyproduktionsprojekt är i full produktion och totalt är de nedlagda utgifterna i projektet uppräknade till 180 mnkr. Det motsvarar cirka 40 procent av totalkostnaden på 490 mnkr.

Koncernledningen och stadsledningskontoret delar bolagets bedömning om att pausa eller avbryta projektet i nuläget skulle medföra stora merkostnader. Merkostnaderna beror bland annat på att samtliga ingångna avtal skulle behöva brytas, men också att utebliven vinst behöver betalas ut för samtliga delentreprenader. Vidare skulle det också uppstå merkostnader för väderskydd. I sammanhanget lyfter också bolaget fram att nya upphandlingar i detta senare skede kan medföra risker med hänsyn till garantier vid övertagande av redan utförda arbeten.

Koncernledningen och stadsledningskontoret ser även i sammanhanget att ett förändrat omvärldsläge, där avkastningskrav och räntor går ner, på sikt kan bidra till att förbättra lönsamheten i projektet för AB Stockholmshem. Ett rimligt antagande är också att fastighetsvärdet kommer att öka över tid. Därför föreslås att koncernstyrelsen och kommunfullmäktige beslutar om att godkänna genomförandet av projektet med dess nya förutsättningar.

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 uppnåtts. 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. Protokollsutdrag, AB Stockholmshem

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Fredrik Jurdell, VD	2024-06-10
Anette Scheibe Lorentzi, Vice VD	2024-06-10