

Handläggare
Patrik Andersson
08-50839201

Till
Styrelsen för AB Stockholmshem

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

Bolagets förslag till 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.

Sammanfattning

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.

Stockholmshem

Hornsgatan 128
Box 9003
10271 Stockholm
Växel 08-50839000
Fax
epost@stockholmshem.se
www.stockholmshem.se

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 konjunkturläge 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.

Bakgrund

Projektet

Nyproduktionen består av sex punkthus med 4 respektive 6 våningar och totalt 96 lägenheter. Under kvartersmarken byggs ett garage med 94 parkeringsplatser som täcker behovet för de 63 befintliga p-platser som byggs bort samt behovet av 31 p-platser för de nya husen. Den nya bebyggelsen kommer att ligga på en yta som idag utgör parkeringsplats, föreningslokal, lekplats och basketplan.



Bild 1. Örtuglandet 1, Åkeslund och placeringen av de nya husen

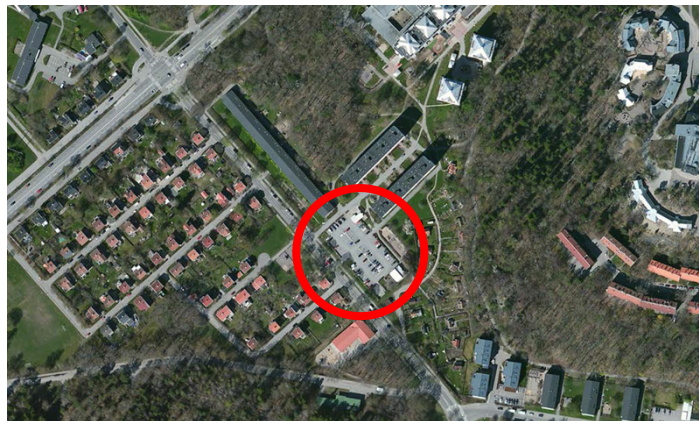


Bild 2. Örtuglandet 1, Åkeslund med befintlig parkeringsyta som bereds för nya bostäder

struktur. En förutsättning för planen har varit att parkeringen till befintliga och nya bostadshus på fastigheten förläggs helt under marknivå med en överbyggd gård som ansluter väl mot omgivande terräng.

I projektet ingår även återställning av lekplats som tagits bort, den nya placeringen ligger inom fastigheten och befintliga hyresgäster kommer att få möjlighet att tycka till om utformningen.

Åkeslund är ett attraktivt läge för nya bostäder, med närhet till Brommaplan och goda kommunikationer.

Tidigare beslut

Genomförandebeslut tog av styrelsen 2017-09-07. Investeringsutgiften bedömdes till 296 mnkr inkl. moms och marknadsvärdet till 297 mnkr.

Kommunfullmäktige fattade ett reviderat genomförandebeslut 2019-06-17. Investeringsutgiften bedömdes till 340 mnkr inkl. moms och marknadsvärdet till 341 mnkr. 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 ha ökat till 400 mkr inkl. moms och marknadsvärdet till 405 mnkr. Fördyringen föranleddes av att ett överklagat bygglov vilket ledde till ytterligare en förskjutning av tidplanen med knappt 3 år. Under perioden från genomförandebeslutet 2019-06-17 till rev beslut 2022-06-02 ökade index med 18% vilket medförde en kostnadsökning med ca 60 mnkr. Förändringen var inte av den omfattningen att nytt KF-beslut erfordrades då lönsamheten var oförändrad.

Projektet har idag fått ytterligare ökade utgifter och bedömd investeringsutgift uppgår till totalt 490 mnkr inkl. moms och ett marknadsvärde på 325 mnkr, d.v.s. ökade utgifter och försämrad lönsamhet. Ökningen är en följd av kraftigt ökade materialpriser p.g.a. världsmarknadsläget och kriget i Ukraina, rådande konjunkturläge och avvikelser från tidigare framtagen kalkyl.

Tidsplan

Beslut om start-PM i SBN	2015-12-10
DP antagen i Sbn	2017-05-04
DP laga kraft	2018-11-08
Bygglovsskede	Q1 2019-Q4 2021

Tider i genomförandet reviderade:

Projektering	2015 - 2019
Överklagandetid bygglov	2019 - 2021
Upphandling byggproduktion	2022 - 2024
Byggproduktion	Q2 2022 – Q4 2025
Inflyttning	aug – nov 2025

Tidigare ekonomiska beslut

Genomförandebeslut i AB SH Styrelse	2017-09-07
Rev. genomförandebeslut i AB SH Styrelse	2019-03-05
Rev genomförandebeslut i kommunfullmäktige	2019-06-17
Information/rev.gf-beslut i AB SH Styrelse	2022-06-02

Ärendet*Orsaker till utökad investeringsvolym*

De risker som beskrevs vid förra revideringen av genomförandebeslutet 2022-06-02 föll ut. Riskerna som lyftes då var att världsmarknadsläget, kriget i Ukraina, tillgången till material samt konjunkturläget kunde medföra ökade kostnader. Idag kan vi se att detta har påverkat projektet genom att genomförda upphandlingar avvikit från framtagna kalkyl. Ett flertal upphandlingar har pga. indexökning blivit dyrare än framtagna kalkyl vilket höjt slutkostnaden med 15 ytterligare..

Kalkylen som ligger till grund för det reviderade genomförandebeslutet är baserat på systemhandlingar samt indexuppräknningar från 2020. Sedan 2022 har bygghandlingar färdigställts vilket ger ett bättre underlag för den kalkyl som ligger till grund för denna revidering av genomförandebeslutet. Utöver detta har offerter tagits in samt index räknats fram för att säkerställa budgeten. Totalt har kvarstående delupphandlingar att upphandla ökat med 35 mnkr på grund av indexökning varav 15 mnkr är bedömd indexökning till projektets avslut

Markentreprenaden har blivit dyrare än beräknat, sämre och mer komplicerade markförhållanden ledde till att spontkvalité och spontomfattningen behövdes utökas. Oklarheter kring klassificering av massornas föroreningsgrad och hantering av massorna ledde till stopp i produktionen. Markentreprenaden har i sin helhet tagit 5 månader längre för entreprenören att genomföra vilket medfört en förskjutning i tidplan på 5 månader och en ökad kostnad på 27 mnkr inkl. arbetsplatskostnader (bevakning, bodar mm).

Under hösten 2023 genomfördes en grundläggande genomgång av ekonomin där hänsyn bland annat togs till konjunkturläget, marknadsläget, bygghandlingsprojektering samt tidigare framtagna

kalkyl. Genomgången visade att byggherrekostnaderna ökat med 8 mnkr och projekteringskostnaderna med 5 mnkr.

Projektet har även genomfört ett antal upphandlingar som blivit billigare än kalkylerat, t ex el, ventilation, styr och hiss.

Totalt har kostnaden ökat till 490 mnkr inklusive moms. Nettonuvärdet förändrats från 5 mnkr till -165 mnkr vilket innebär att ett reviderat genomförandebeslut enligt stadens investeringsregler för projekt > 300 mnkr ska fattas av KF.

Sammanställning av kostnadsökningar inkl. moms:

	Ökning jmf KF-beslut 2019-06-17 (340 mnkr)	Ökning jmf styrelsebeslut 2022-06-02 (400 mnkr)
Byggherrekostnader	8 mnkr	8 mnkr
Projektering	5 mnkr	5 mnkr
Markentreprenad och arbetsplatskostnader	27 mnkr	27 mnkr
Index på upphandlade entreprenader	15 mnkr	15 mnkr
Index på ej upphandlade entreprenader	95 mnkr	35 mnkr
Total kostnadsökning	150 mnkr	90 mnkr

Lägre marknadsvärde

Marknadsvärdet på fastigheten är idag lägre än tidigare. Fastighetsmarknaden har förändrats kraftigt de senaste åren. Kraftiga kostnadsökningar, höjda direktavkastningskrav tillsammans med den hovrättsdom som reglerar utvecklingen av fastigheter med presumtionshyra sänker värderingen. Marknadsvärdet bedöms per mars 2024 till 325 mnkr, vilket är en minskning med 16 mnkr jämfört med då beslut togs i KF 2019-06-17 och med 80 mnkr jmf med styrelsebeslutet 2022-06-02.

Status

Idag pågår full produktion i projektet, garaget som går under samtliga huskroppar är färdigställt. Betongväggar, utfackningsväggar och plattbärlag är påbörjat på tre av sex huskroppar. Samtliga installatörer har även påbörjat sina arbeten. Utfackningsväggar samt betongelement produceras och levereras löpande. Omläggning av ny fjärrvärmeledning är utförd och ny serviceanslutning klar.

Totalt är de nedlagda kostnader i projektet uppräknade till 180 mnkr, vilket är ca 40 % av totalkostnaden på 490 mnkr. Att pausa eller avbryta projektet i detta skede skulle medföra stora merkostnader, samtliga ingångna avtal (13 st) skulle behöva brytas,

utebliven vinst behöver betalas ut för samtliga delentreprenader, merkostnader för väderskydd av prefabelement osv. Nya upphandlingar i ett senare skede kan medföra risker med hänsyn till garantier, övertagande av redan utförda arbeten, kostnadsökningar mm.

Risker

Projektet har kommit så pass långt i produktionen att vi bedömer att det inte finns några stora risker kvar att ta hänsyn till. De risker vi ändå kan se avser eventuella företagskonkurser, att upphandlingar överklagas samt konjunkturläget bedöms ligga inom budgetreserven.

Projektet arbetar dagligen med att hitta besparingar samt undvika kostnadsökningar. På startmöten med respektive entreprenör klargörs att projektet är öppen för förenklingar samt besparingar. I dagsläget jobbar vi på att hitta besparingar i installationsentreprenaderna och finplaneringsentreprenaden.

Nedskrivningsbehov

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 bedöms vara låg.

Bolagets analys och bedömning

Produktionen pågår och projektet tillför 96 stycken nyproducerade hyresbostäder och därmed bidrar till de mål Stockholms stad har om att bygga nya bostäder till 2040.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts på avdelningen för Bygg och teknik.

Åsa Wigfeldt
VD
AB Stockholmshem

Patrik Andersson
Chef Bygg och teknik
AB Stockholmshem

Bilagor

1. Ekonomibilaga 2024-03-18 (SEKRETESS)

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Åsa Wigfeldt, VD	2024-04-10
Patrik Andersson, Chef Bygg och teknik	2024-04-10