

Handläggare
Patrik Andersson
08-50839201

Till
Styrelsen för AB Stockholmshem

Reviderat genomförandebeslut kvarteret Tjället 8

Ny-, om- och påbyggnad på Kungsholmen

Bolagets förslag till beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar

- Att godkänna reviderat genomförandebeslut för Tjället 8, Kungsholmen med en total investeringsutgift på 555 mnr
- Att ge VD i uppdrag att teckna erforderliga avtal
- Att hemställa att kommunfullmäktige godkänner genomförandebeslutet av nyproduktion bostäder inom Kvarteret Tjället 8, Kungsholmen med en ny total investeringsutgift på 555 mnr

Sammanfattning

Stockholmshem äger fastigheten Tjället 8 på Kungsholmen. På fastigheten pågår en ny-, på- och ombyggnation. Projektet tillskapar 154 nya lägenheter i två nya byggnader samt en påbyggnad på befintlig byggnad. Ombyggnad sker av 78 lägenheter i befintlig byggnad. Totalt blir det 232 student- och ungdomsbostäder.

Reviderat genomförandebeslut togs av KF 2023-09-04 med en investeringsutgift på 495 mnr. Projektet har därefter drabbats av fördyringar bl. a pga. ökade kostnader för ändrings- och tillägsarbeten och utökade arbeten i den befintliga byggnaden. Den nya investeringsutgiften bedöms till 555 mnr. Marknadsvärdet bedöms till 436 mnr. Vilket medför ett negativt resultat för projektet på 119 mnr. På fastigheten finns en befintlig byggnad med ett övervärde vilket innebär att projektet inte ger upphov till ett nedskrivningsbehov.

AB Stockholmshem

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

Bakgrund

Stockholmshem äger kvarteret Tjället 8 på Kungsholmen. Fastigheten ligger i ett mycket attraktivt läge med Stadshagens tunnelbanestation alldeles runt hörnet med bara några minuter till T-centralen. I närheten finns mataffärer, butiker, restauranger och all möjlig service. Vårdcentral och närakut finns vid eller invid Sankt Görans Sjukhus. Vid Fridhemsplan ligger dessutom Västermalmsgallerian med ett 50-tal butiker. Bostäderna ligger med närhet till parker och promenadstråket längs vattnet som sträcker sig runt hela Kungsholmen.



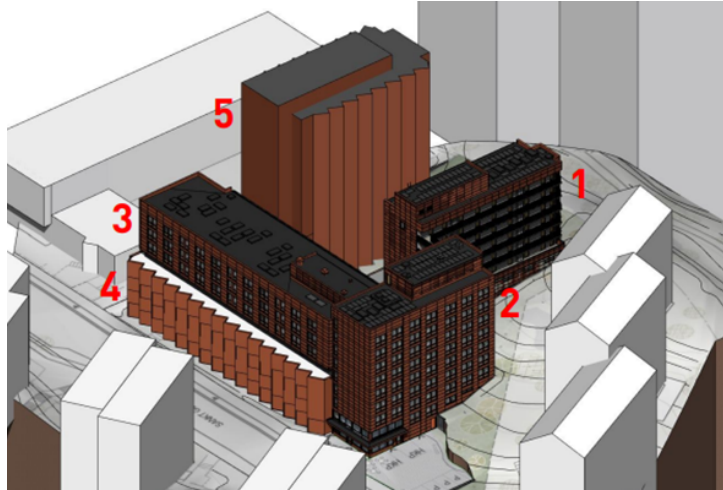
Fastigheten är bebyggd med två huskroppar, hus 4 och 5, totalt ca 275 lgh som varit uthyrda till SHIS. Den ursprungliga byggnaden, ritad av arkitekt Anders Tengbom 1967, är grönklassad vilket betyder att den är särskilt värdefull ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.



Vy mot öst längs Sankt Göransgatan och påbyggnad på befintlig byggnad

(Bild: Brunnberg & Forshed)

Enligt en ny detaljplan är det möjligt förtäta inom den egna fastigheten. Start PM godkändes 2014-02-06 och detaljplanen vann laga kraft 2018-11-14. Den nya detaljplanen medger två nya huskroppar (hus 1 och 2) och en påbyggnad (hus 3) ovanpå den lägre befintliga byggnaden. Inflyttning planeras till hösten 2025.



Hus 1 och 2: nya huskroppar. Hus 3 = påbyggnad.
Hus 4 = befintlig byggnad (reoveras).
Hus 5 = befintlig byggnad (ingår inte i projektet).

För att göra det enklare att resa klimatsmart i vardagen skapas gott om cykelplatser. Solceller på taken genererar förnybar el som används för drift av bland annat ventilation, fläktar och hissar. Projektet bygger vidare på tegelhusets vinkelräta, enkla och tydliga form. Fasaderna på de nya huskropparna är i roströd cortenplåt. I botten av det nya huset finns en stor öppen och luftig entré som ger liv åt gatan. Bredvid entrén skapas en lokal för ett café. Återbrukat tegel skapar en dekorativ vägg både i entré och cafélokal.

Stockholmshems styrelse fattade ett genomförandebeslut 2020-10-08 gällande nyproduktion av 152 hyresbostäder i tre nya huskroppar samt nödvändiga rivnings- och förstärkningsarbeten i hus 4 med en investeringsutgift på 295 mnkr.

Förberedande rivningsarbeten inför påbyggnaden påbörjades i december 2020.

Efter genomförandebeslutet meddelade SHIS att de inte längre har behov av de 77 lägenheter de hyrde i hus 4. Stockholmshem och SHIS träffade en överenskommelse om utflyttning och hus 4 tomställdes. Hus 4 är i behov av renovering och Stockholmshem såg samordningsvinster med att utöka nybyggnadsprojektet med renovering av de befintliga lägenheterna när de tomställdes.

Förfrågan för upphandlingen publicerades Q3 2021. Vid anbudsöppningen framkom att inga anbud lämnats in. Efter att förfrågningsunderlaget justerats något i de kommersiella delarna gjordes ny upphandling och kontrakt tecknades därefter med Skanska Sverige AB 2022-10-24 efter förhandlat förfarande. Produktionen startade 2022-12-01.

Ett reviderat genomförandebeslut fattades av KF 2023-09-04 med en investeringsutgift på 495 mnkr. Fördyringen berodde på bl. a tillkommande renovering av befintliga lägenheter, nya utredningar, byggkostnadsökningar, fördyrande mark- och grundläggningsarbeten och sent inkomna krav från SL/Trafikförvaltningen om försiktig sprängning.

Ärendet

Projektet har drabbats av ytterligare fördyringar bl. a pga. ökade kostnader för ändrings- och tilläggssarbeten och utökade arbeten i den befintliga byggnaden (bilaga 1). Kostnadsökningen uppgår till 60 mnkr och kan härledas till följande:

- **Ökade kostnader för ändrings- och tilläggssarbeten**

Kontinuerliga diskussioner förs med entreprenör om ÄTA-arbeten

- **Utökade arbeten i det befintliga huset**

Förstärkning av konstruktionen för att hantera lasterna från den nya påbyggnadsdelen.

- **Förändrade fasadarbeten**

Installation av cortenkassetter på fasaden kräver mer omfattande arbete än beräknat.

- **Tillskapande av två nya bostäder**

En tidigare uthyrd del av byggnaden byggs om till två lägenheter, vilket inte ingick i ursprungsplanen. Programförändringen ökar marknadsvärdet och är lönsam.

- **Ökade personalkostnader**

Förhöjda kostnader relaterade till personal och konsulter är högre än tidigare bedömda kostnader.

- **Utökning av budgetreserv**

Till följd av möjliga ersättningskrav som kan bli aktuella från entreprenören.

I projektkostnaden ingår utrangering samt resultatpåverkande renoveringsåtgärder med ca 15 mnkr.

Den nya investeringsutgiften bedöms till 555 mnkr. Marknadsvärdet bedöms till 436 mnkr. Projektet har ett negativt resultat på 119 mnkr. På fastigheten finns redan en befintlig byggnad med ett övervärde vilket innebär att projektet inte ger upphov till ett nedskrivningsbehov.

Tomställningskostnad om ca 20 Mkr för befintlig byggnad (Hus 4) under produktionstiden belastar Stockholmsdems resultat under produktionstiden.

Hittills är ca 322 mnkr upparbetat i projektet.

Arbete för att minska kostnader för ue och materialval

En utökad och fördjupad kvalitetssäkring av handlingar är genomförd, både genom noggrannare egenkontroll av projektörerna samt egna interna resurser. Alternativa produkter har genererat vissa kostnadsbesparingar, t ex kakel, armaturer, lägenhetsdörrar och på så sätt fått tillbaka pengar. Entreprenörer har tillåtits arbeta 07:00-18:00 under stommontaget. En ordentlig översyn över finplanering mark är genomförd för en billigare och bättre utemiljö. Vi har förstärkt den egna organisationen med expertstöd för att möta entreprenörens ÄTA-kostnader. Några andra poster som resulterat i förbilligande är alternativt väderskydd, förenkling av ställverk och byte av spanjoletter.

Kvarstående arbeten:

- Invändig stomkomplettering med tillhörande installationer
- Inredning och snickerier
- Finplanering mark
- Fasad
- Injustering, provningar
- Besiktningar
- Vitvaror

Kvarstående risker

Eftersom invändig stomkomplettering är påbörjad har vi god kännedom om handlingen status kopplat till merkostnader men risk finns fortfarande för oförutsedda ÄTA-kostnader.

Uttorkning av betongen kan generera försening av tidplanen och försena inflyttning. Eventuella risker som kan drabba projektet hanteras via budgetreserven.

Bolagets analys och bedömning

Projektet är positivt för staden. Projektet tillför 154 nyproducerade lägenheter och bidrar till de mål Stockholms stad har om att bygga 140 000 bostäder till 2040.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts på avdelningen för Bygg & Teknik tillsammans med Ekonomiavdelningen.

Bolagets synpunkter och förslag

Projektet är under produktion. Bolaget föreslår att styrelsen fattar beslut om reviderat genomförandebeslut baserat på bolagets redovisning.

Åsa Wigfeldt
VD
AB Stockholmshem

Patrik Andersson
Chef Bygg & Teknik
AB Stockholmshem

Bilagor

1. Sammanställning kostnadsökningar 2024-08-29 - SEKRETESS
2. Investeringskalkyl Tjället 8 Hus 1-4 2024-08-29 - SEKRETESS

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Åsa Wigfeldt, VD	2024-10-01
Patrik Andersson, Chef Bygg & Teknik	2024-10-01