

Stockholms Stadshus AB
Stadsledningskontoret

Dnr SSAB 2021/182
Dnr KS 2021/1641

Handläggare
Stockholms Stadshus AB
Peter Dahlberg
Telefon: 08-508 293 23

Till
Koncernstyrelsen och
kommunstyrelsen

Stadsledningskontoret
Susanne Dingle
Telefon: 08-508 292 61

Slutrapportering gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i Röstråkaren 1, Årsta

Förslag till beslut

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

1. Slutrapport gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i Röstråkaren 1, Årsta, godkänns

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Slutrapport gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i Röstråkaren 1, Årsta, godkänns

Sammanfattning

Årstastråket är ett större stadsutvecklingsområde där Stockholms stad planerar för cirka 3 000 nya bostäder i området från Årstafältet i väster till Slakthusområdet i öster. I den första etappen har Familjebostäder genomfört projektet Röstråkaren 1 med 187 nya hyresrätter om två till fyra rum och kök i storlekarna 44-92 kvm.

Kommunfullmäktige beslutade i februari 2016 om att godkänna genomförandet av Familjebostäders nyproduktion om cirka 187 lägenheter, m.m. inom Röstråkaren, till en total investeringsutgift om 620 mnkr.

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

Utifrån att bolaget har genomfört projektet i enlighet med förutsättningarna ser stadsledningskontoret och koncernledningen positivt på det ekonomiska slutresultatet avseende projektets investeringsutgifter.

Bakgrund

Årstastråket är ett större stadsutvecklingsområde där Stockholms stad planerar för cirka 3 000 nya bostäder i området från Årstafältet i väster till Slakthusområdet i öster. I den första etappen har Familjebostäder genomfört projektet Röstråknaren med 187 nya hyresrätter om två till fyra rum och kök i storlekarna 44-92 kvm.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade år 2002 om en programutredning avseende Årstastråket. Programförslaget innebar en etappindelning av området i tre olika detaljplaner. AB Familjebostäder fick tillsammans med JM AB och Sveriges Bostadscentrum (SBC) i uppdrag att likvärdigt delta i de tre etapperna varpå Röstråknaren 1 är en del av den första etappen. Efter genomfört samråd vann detaljplanen laga kraft februari 2014.

Kommunfullmäktige beslutade i februari 2016 om att godkänna genomförandet av Familjebostäders nyproduktion om ca 187 lägenheter, m.m. inom Röstråknaren, till en total investeringsutgift om 620 mnkr.

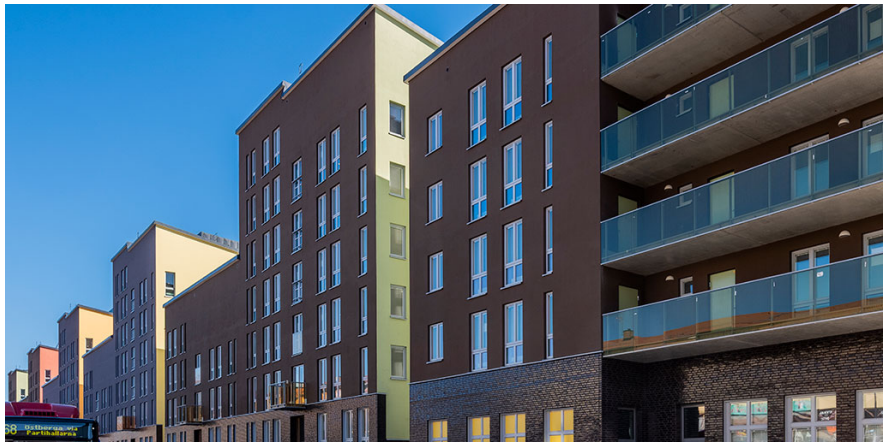
Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Stockholms Stadshus AB i samråd med stadsledningskontoret.

Ärendet

Projektet för denna rapport omfattar ett kvarter med 187 bostäder, LSS-boende för 6 personer med en gemensamhetslokal, fyra kommersiella lokaler samt ett garage med 42 parkeringsplatser och nio utomhusparkeringsplatser. Huvudentréerna ligger mot Johanneshovsvägen, medan de bakre entréerna vetter mot spårområdet.

Kvarteret består av huskroppar om tre till åtta våningar. Fastigheten ligger i nära anslutning till Årtaskogen och Årstaviken, med fina promenadstråk och möjlighet till rekreation. Närmare hälften av lägenheterna är treor. I övrigt är lägenhetsfördelningen relativt jämnt fördelad mellan ett, två och fyra rum och kök.



Utvändiga fasader på byggnaderna inom Röstråknaren 1

Projektet byggstartade under tredje kvartalet 2016 och hade inflyttning etappvis. I genomförandebeslutet angavs att inflyttning skulle ske 2018. Den första lägenheten hyrdes också ut i december 2018 och sista inflyttning skedde i början av 2020. Samtliga bostadslägenheter i Röstråknaren är idag uthyrda. I projektet har miljöklass Silver eftersträvat, men har i dagsläget inte uppnåtts. Optimering av systemen pågår emellertid fortfarande för att komma ner i en energiförbrukning om 55 kWh/kvm. Samtliga byggvaror i projektet har bedömts och godkänts i enlighet med byggvarubedömningen.

Slutredovisningen visar på en produktionskostnad motsvarande 621 mnkr, vilket kan jämföras med genomförandebeslutet om 620 mnkr. Investeringskalkylen i genomförandebeslutet angav ett marginellt positivt resultat, men Stadsledningskontoret och koncernledningen konstaterade då att projektets höga kostnadsnivå kommer att kräva en mycket god kontroll samt att Familjebostäder också borde se över möjligheterna att minska de bedömda kostnaderna.

Projektet kostnadsnivå hänförs till komplicerade markförhållanden, då projektet ligger i nära anslutning till tvärbanan. När produktionen av huskropparna skulle påbörjas uppmärksammades att grundarbetet för husen behövdes kompletteras, vilket gav tillkommande projektering och markarbeten som i princip hanterats inom projektets budget. Projektet har också blivit behäftat med ett antal fel och brister, vilka hanteras i ett separat garantiprojekt.

Med projektet Röstråknaren tillförs ca 187 lägenheter i Familjebostäders fastighetsbestånd, vilket ger ett tillskott i ett område där bolaget redan har bostäder.

Stadsledningskontorets och koncernledningens synpunkter och förslag

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet utgör ett bra kompletterande tillskott av hyreslägenheter, i ett område där Familjebostäder finns representerade redan idag. Detta ger goda förutsättningar för en effektiv förvaltning av de tillkommande lägenheterna i bolagets bostadsbestånd.

Stadsledningskontoret och koncernledningen bedömde inför genomförandebeslutet att direktavkastningen i projektet är marknadsmässig, samt att hyresnivån var rimlig.

Stadsledningskontoret och koncernledningen ser positivt på det ekonomiska slutresultatet och konstaterar att bolaget i stort har genomfört projektet efter förutsättningarna avseende både tidplan och budget.

Projektet utgör en omfattande investering och är att definiera som stort projekt (>300 mnkr), enligt kommunfullmäktiges investeringsregler. I enlighet med Stockholms Stadshus AB:s investeringsanvisningar ska slutrapporteringar av dessa projekt godkännas av kommunfullmäktige.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande från styrelsen för Familjebostäder
2. Utdrag ur protokoll från styrelsen för Familjebostäder

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Magdalena Bosson, VD	2022-01-10
Krister Schultz, Vice VD	2022-01-10