

Handläggare: Patrik Andersson
E-post: patrik.andersson@stockholmshem.se
Telefon: 08-508 39 201

Till
Styrelsen för AB Stockholmshem

Utökad investering, nyproduktion av bostäder i Kv.Rosenlundsparken, Södermalm

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar följande:

1. Reviderad budget för nybyggnad av 129 bostäder i projektet Rosenlundsparken, med uppskattad total slutlig produktionskostnad på 662 mnkr godkänns.
2. Hemställes att kommunfullmäktige godkänner genomförandet av nybyggnad i projektet Rosenlundsparken, med uppskattad total slutlig produktionskostnad på 662 mnkr.
3. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Anette Sand
VD

Patrik Andersson
Chef Avdelning Bygg & Teknik

Sammanfattning

Den beräknade totala kostnaden för projektet Rosenlundsparken har ökat i två distinkta perioder.

I den första perioden innebar den försenade uppstarten från tidpunkten för genomförandebeslut i april 2015 fram till hävningen av entreprenadavtalet sommaren 2019 en större kostnadsökning. I den andra perioden uppträder kostnadsökningar som en konsekvens av hävningen och fram till slutförande.

Första periodens kostnadsökning beror på en extremt överhettad byggmarknad där inkomna anbud låg väsentligt högre än kalkylen i inriktningsbeslutet.

Kostnadsökningarna i den andra perioden som är hänförliga till hävningen förklaras av att nya upphandlingar görs i ett än högre kostnadsläge än 2016, förlängd byggtid, ökade kostnader för tomträttsavgälder, byggledning, utökad projektering, avhjälpande av fel som uppstått under stillestånd (exempelvis fuktskador i ytterväggspartier), kostnader för olika utredningar och besiktningar i samband med hävning, med mera.

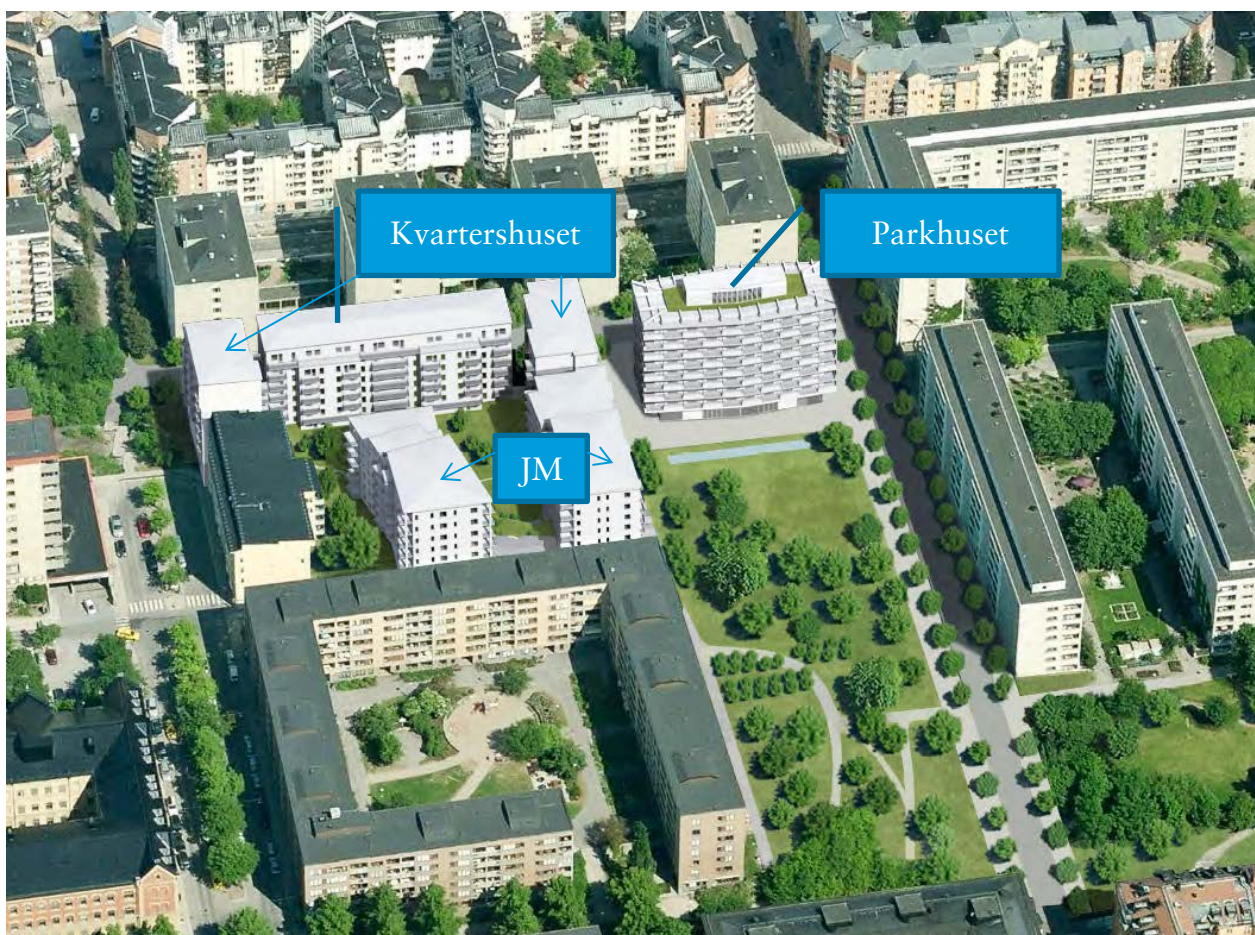
Beräknad slutkostnad är idag 662 mnkr mot 451 mnkr i tidigare investeringsbeslut i Stockholmsshems styrelse 2015-04-23. Det föreligger dock i dagsläget inget nedskrivningsbehov.

Styrelsen föreslås godkänna genomförandet av nyproduktion av 129 lägenheter i Rosenlundsparken, Södermalm till en total investering om 662 mnkr.

Bakgrund

AB Stockholmshem sökte år 2012 markanvisning från exploateringskontoret för fastigheten Södermalm 9:1, 9:10, 9:11, 9:15 samt 9:30 för att bidra till området Södermalm Rosenlundsparken och tillsammans med Stadsbyggnadskontoret upprätta en detaljplan för 129 moderna och attraktiva hyresbostäder. Detaljplanen för Rosenlundsparken föregicks av en internationell arkitekttävling och vann laga kraft 27 februari 2015. I området skapas moderna hyresbostäder i två huskroppar, Kvartershuset respektive Parkhuset, samt en förskola med fem avdelningar och därtill fyra lokaler. P-talet är satt till 0,5. Bilparkering för boende i kvarteret anordnas genom ett nytt garage i kvartershuset innehållande 19 platser, övriga P-platser genom förhyrning i kvarteret Linjalens garage.

Markarbetena startade i december 2015 och husentreprenaden påbörjades sommaren 2017. Vårvintern 2019 fick husentreprenören betalningsproblem och sommaren 2019 ansökte företaget om, och beviljades, rekonstruktion. Entreprenören meddelade att de saknade förutsättningar för att bedriva nyproduktion varvid entreprenadavtalet hävdes. Byggarbetsplatsen avetablerades och ingen verksamhet pågick till dess nya upphandlingar gjordes och entreprenadarbeten åter kunde starta under november 2019. Projektet drivs nu vidare som ett CM-projekt (Construction Management). I och med den tidigare entreprenörens betalningsproblem, hävning av avtal samt nya upphandlingar har bygget i princip stått still under större delen av 2019. Projektet är åter igång och inflyttning planeras med start under Q3 2021.



Perspektiv/Bild/Foto



Ärendet

Nuläge - orsaker till utökad investeringsvolym

Kostnadsökningarna kan hänföras till två perioder, dels från tidpunkten för genomförandebeslut april 2015 fram till hävning av entreprenadavtal sommaren 2019, dels kostnadsökningar som en konsekvens av hävning och fram till slutförande.

Kostnadsökningarna fram till sommaren 2019 beror på att vid tidpunkten för upphandlingen av husentreprenör, år 2016, var marknaden överhettad. Beslut togs då att utöka projekteringen för att nå fler och mindre företag varför projektstart senarelades. Fler anbudsgivare inkom med anbud, men kostnaderna var högre än ursprunglig kalkyl. Kostnadsposterna utgörs av utökad projektering, förlängd byggtid med ökade kostnader för projektledning, tomträttsavgälder, ökade markkostnader samt ökad kostnad för husentreprenaden. Dessa kostnadsökningar balanserades av ökat värde på grund av lägre räntor och direktavkastning varför projektets lönsamhet var något bättre jämfört med vid genomförandebeslutet.

Kostnadsökningarna hänförliga till hävningen förklaras av att nya upphandlingar görs i ett än högre kostnadsläge än 2016, förlängd byggtid vilket medför ökade kostnader för tomträttsavgälder och projekt – och byggledning, utökad projektering, avhjälpande av fel som uppstått under stillestånd (exempelvis fuktskador i ytterväggspartier), kostnader för olika utredningar och besiktningar i samband med hävning.

En nedskrivning på 25 mnkr gjordes i 2019 års bokslut. I samband med det utdragna stilleståndet i produktionen bedömdes en del av dittills gjorda investeringar var förverkade.

Totalt har kostnaden ökat från 451 mnkr till 662 mnkr inklusive moms och internräntan är förändrad från 6,3 % till 4,9 % alltså 22 procents förändring. Det föreligger dock i dagsläget inget nedskrivningsbehov.

Bilaga 1. Värdeberäkning dat 2020-01-16