

Handläggare
Stockholms Stadshus AB
Peter Dahlberg
Telefon: 08 – 508 293 23**Till**
Koncernstyrelsen
KommunstyrelsenStadsledningskontoret
Jonas Claeson
Telefon: 08 - 508 293 04

Reviderat genomförandebeslut gällande AB Svenska Bostäders nyproduktion av student- och forskarlägenheter inom Campus Albano, stadsdelen Norra Djurgården

Förslag till beslut

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

1. Genomförandet av AB Svenska Bostäders nyproduktion av 1 022 student- och forskarbostäder med kompletterande lokaler inom Campus Albano till en total investeringsutgift om 2 395 mnkr inklusive moms godkänns.

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

2. Genomförandet av AB Svenska Bostäders nyproduktion av 1 022 student- och forskarbostäder med kompletterande lokaler inom Campus Albano till en total investeringsutgift om 2 395 mnkr inklusive moms godkänns.

1. Beslut i ärendet justeras omedelbart

Sammanfattning

I september 2015 fattade Stockholms stads kommunfullmäktige beslut om att godkänna genomförandet av AB Svenska Bostäders nyproduktion av cirka 1000 studentlägenheter i Albano, till en total investeringsutgift om 1 475 mnkr. I februari 2018 tog Svenska Bostäders styrelse beslut om att revidera budgeten till 2130 mnkr, vilket redovisades i mars 2018 för koncernstyrelsen i en lägesrapport. Huvudorsaken var stora kostnadsökningar mot budgeterat för upphandlade entreprenader och att bolaget haft

svårigheter att i ett så komplext projekt göra korrekta kalkyler i ett tidigt skede.

Beräknad slutkostnad är idag 2 395 mnkr. Orsakerna till kostnadsökningen är bland annat att det har varit tidsförskjutningar och ökade projekteringskostnader vid omprojektering. Tidplanen har förskjutits på grund av fördröjda tillstånd från Trafikverket och Region Stockholm, för byggnation när järnväg och tunnlar. Det har också varit mer omfattande mark- och grundläggningsarbeten till följd av komplicerade markförhållanden, samt ökade kostnader för gemensamma arbeten som utförs av andra byggherrar. Vidare har anslutningsavgifterna höjts och kostnaderna för stomarbete ökat, och projektet har även påverkats av allmän kostnadsutveckling och konjunkturläge.

Byggkostnaden har stigit med 920 mnkr sedan ursprungligt genomförandebeslut, och projektet har fått ett försämrat nuvärde med över 15 procent. Stadsledningskontoret och koncernledningen gör dock bedömningen att direktavkastningen i projektet, även med utökad investeringsutgift, är jämförbar med andra flerbostadshus i innerstaden.

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 2010-2030.

Hittills har knappt 57 000 lägenheter påbörjats och stadens allmännyttiga bostadsbolag har, enligt kommunfullmäktiges budget, ett gemensamt nyproduktionsmål om 1 500 bostäder per år. AB Svenska Bostäder har en viktig uppgift i att bidra till att uppnå detta mål.

Inriktningsbeslut för projektet togs av kommunfullmäktige i december 2012 och genomförandebeslut togs av kommunfullmäktige i september 2015. Genomförandebeslutet innehöll cirka 1 000 studentbostäder till en investering om cirka 1 475 mnkr. I februari 2018 tog Svenska Bostäders styrelse beslut om att revidera budgeten till 2 130 mnkr, vilket redovisades i mars 2018 för koncernstyrelsen i en lägesrapport. Huvudorsaken var stora kostnadsökningar mot budgeterat för upphandlade entreprenader och att bolaget haft svårigheter att i ett så komplext projekt göra en korrekta kalkyler i ett tidigt skede.

Stockholms Stadshus AB

Ragnar Östbergs plan 1
Stadshuset
105 35 Stockholm
Växel 08-508 290 00
Fax 08-508 290 80
info@stadshusab.se
stockholm.se

AB Svenska Bostäder beräknar nu investeringen till omkring 2 395 mnkr för de planerade 1 022 student- och forskarbostäderna med kompletterande lokaler inom Albano. Orsakerna till kostnadsökningen är bland annat att det har varit tidsförskjutningar och ökade projekteringskostnader vid omprojektering.

Tidplanen har förskjutits på grund av fördröjda tillstånd från Trafikverket och Region Stockholm, för byggnation nära järnväg och tunnlar. Det har också varit mer omfattande mark- och grundläggningsarbeten till följd av komplicerade markförhållanden, samt ökade kostnader för gemensamma arbeten som utförs av andra byggherrar. Vidare har anslutningsavgifterna höjts och kostnaderna för stomarbete ökat, och projektet har även påverkats av allmän kostnadsutveckling och konjunkturläge.

Projektet är att definiera som stort projekt (större än 300 mnkr) enligt kommunfullmäktiges investeringsregler och avvikelser för lönsamheten i projektet är större än 15 procent, varför ärendet ska beslutas av kommunfullmäktige.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret

Ärendet

AB Svenska Bostäder föreslår som ett led i arbetet att uppfylla stadens bostadsmål och ägardirektiv, att revidera budgeten för ett pågående projekt att bygga 1 022 hyreslägenheter inom Campus Albano. Anledningen till att budgeten reviderats framgår av beskriven bakgrund ovan.

Projektet

I projektet ska AB Svenska Bostäder i enlighet med ursprungligt genomförandebeslut om cirka 1 000 bostäder bygga 1 022 i student- och forskarbostäder med kompletterande lokaler i Albano, mellan Tekniska Högskolan och Stockholms Universitet.

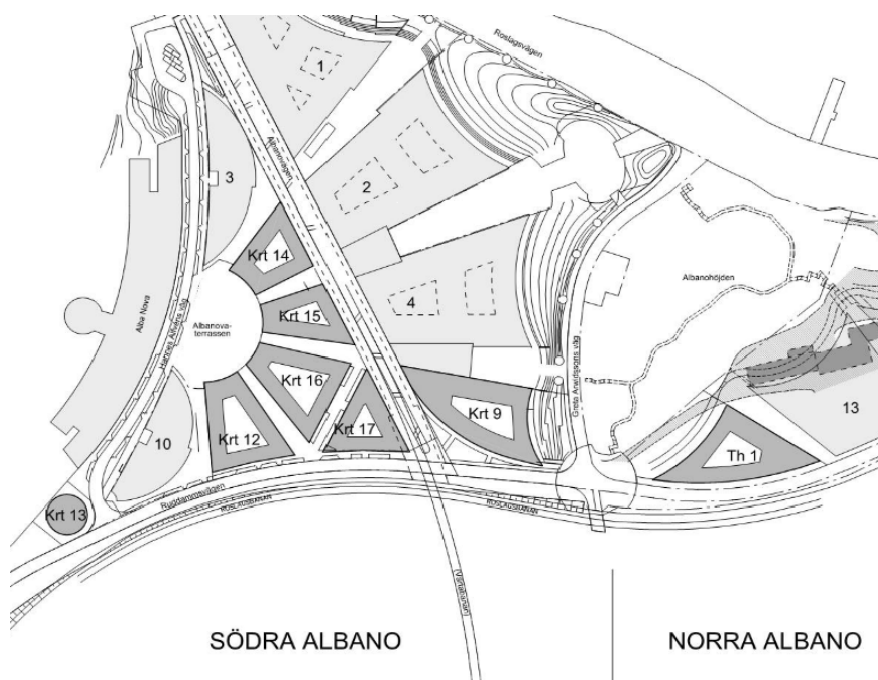
Universitetslokalerna byggs av Akademiska Hus och student- och forskarbostäderna av AB Svenska Bostäder.

Projektet bedrivs med metoden Construction Management. Construction Management är ett internationellt uttryck för att planera, leda och styra projekt som genomförs på delad entreprenad. Detta innebär att en organisation sköter projekterings- och projektledning, upphandlingar, tidstyrning och samordning av alla delentreprenader som har handlats upp. Byggprojektet har delats

upp i delentreprenader utifrån marknadsläge och lämplig omfattning.

Tydliga gränsdragningar mellan staden, Akademiska Hus och AB Svenska Bostäder har upprättats. AB Svenska Bostäders har köpt mark från staden och Akademiska Hus och det återstår endast en ekonomiskjustering utifrån faktiskt byggd BTA.

Samtliga kvarter bortsett från Kattrumpstullen 13 är färdigprojekterade. Mark- och grundläggningsarbetena är färdigställda och endast ett fåtal mindre delentreprenader kvarstår att upphandla. Vidare har den första stommen färdigställts under februari 2020.



Situationsplan över Campus Albano. De mörkgrå kvarteren är AB Svenska Bostäders flerbostadshus med student- och forskarbostäder. Kattstrumprullen 13 syns i nedre vänstra hörnet.

Tidplan

Projektet fortskrider i enlighet med tidplan och formell byggstart har skett för samtliga 1 022 lägenheter. Detaljprojektering av Katrumpstullen 13 har tillfälligt bromsats på grund av att diskussioner fortfarande pågår med Trafikverket om genomförandet. I övriga kvarter fortskrider produktion. Kvarteren färdigställs etappvis. Första inflyttning beräknas ske i september 2021 och det sista huset står inflyttningsklart hösten 2023.

Stockholms Stadshus AB

Ragnar Östbergs plan 1
 Stadshuset
 105 35 Stockholm
 Växel 08-508 290 00
 Fax 08-508 290 80
 info@stadshusab.se
 stockholm.se

Ekonomi

Total produktionsutgift beräknas till 2 395 mnkr enligt förutsättningarna i bilaga 2 och 3 (sekretess). Med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i innerstaden uppnås ett positivt resultat.

Projektet har ett minskat nuvärde. Då avvikelsen jämfört med tidigare beslut överstiger 15 procent förutsätter genomförandet även ett beslut i kommunfullmäktige. Det föreligger i dagsläget, trots kostnadsökningarna, inget nedskrivningsbehov för projektet.

Risker

Bolaget ser i det arbete som återstår att det både finns vissa risker för både tidsförskjutningar och andra oförutsedda konsekvenser avseende Covid-19, eller andra oförutsägbara händelser som kan påverka projektet. Kvarteret Katrumpstullen 13 ligger inom skyddszonen för en av Trafikverkets anläggningar och är ej färdigprojekterad. Om huset utgår ur projektet belastas projektet med en del förgävesprojektering, vilket också påverkar ekonomin i projektet. Bolaget fortsätter med att bearbeta marknaden och att ha täta avstämningar för att motverka de eventuella kommande problem som kan uppstå.

Synpunkter och förslag

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet medför ett värdefullt tillskott av bostäder på ett bra läge.

Byggekostnaden har stigit med 920 mnkr sedan ursprungligt genomförandebeslut, och projektet har fått ett försämrat nuvärde. Området bedöms dock både vara attraktivt och centralt, och därför kommer det att finnas en efterfrågan på de lägenheter som kommer att byggas. Därför bör risken för vakanser vara låg. Mot bakgrund av den stora avvikelsen i jämförelse med det ursprungliga beslutet uppmanar stadsledningskontoret och koncernledningen bolaget att noga undersöka orsakerna till fördyringarna för att undvika att liknande avvikelser uppstår i framtiden.

Stadsledningskontoret och koncernledningen gör bedömningen att direktavkastningen i projektet fortfarande ligger i linje med jämförbara flerbostadshus i innerstaden. Koncernledningen kan också konstatera att projektet är i ett skede där det är svårt att fatta beslut om att avbryta det. Därför uppmanas bolaget att framöver om möjligt säkerställa att reviderade beslut tas fram i så pass god tid att kommunfullmäktige inte nödgas godkänna reviderade beslut, i brist på möjligheter att alternativt också avsluta projekten.

Projektet är att definiera som stort projekt (större än 300 mnkr) enligt kommunfullmäktiges investeringsregler, och avvikelserna på lönsamheten är större än 15 procent, varför ärendet ska beslutas av kommunfullmäktige.

Stadsledningskontoret och koncernledningen uppmanar AB Svenska Bostäder 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.

Magdalena Bosson
Vd

Krister Schultz
Vice vd

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande AB Svenska Bostäder
2. Svenska Bostäders bilaga med förändringar i slutkostnadsprognos (SEKRETESS)
3. Svenska Bostäders bilaga med ekonomiska förutsättningar och värderingskalkyl (SEKRETESS)
4. Protokollsutdrag Svenska Bostäder

Stockholms Stadshus AB

Ragnar Östbergs plan 1
Stadshuset
105 35 Stockholm
Växel 08-508 290 00
Fax 08-508 290 80
info@stadshusab.se
stockholm.se

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Magdalena Bosson, Vd	2020-09-25
Krister Schultz, Vvd	2020-09-25