

Stockholms Stadshus AB
StadsledningskontoretDnr SSAB 2023/98 Ärende 6
Dnr KS 2023/909**Handläggare**
Stockholms Stadshus AB
Peter Dahlberg
Telefon: 08 - 508 293 23**Till**
Koncernstyrelsen
KommunstyrelsenStadsledningskontoret
Susanne Dingle
Telefon: 08 - 508 292 61

Reviderat genomförandebeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i Filmen/Lådkameran, Bandhagen

Förslag till beslut

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

1. Genomförandet av AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder och lokaler i Filmen/Lådkameran, med en investeringsutgift om 596 mnkr godkänns.

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Genomförandet av AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder och lokaler i Filmen/Lådkameran, med en investeringsutgift om 596 mnkr godkänns.
2. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

Sammanfattning

I projektet som föreslås i detta ärende tillför AB Familjebostäder 183 bostäder och fyra lokaler på två fastigheter i Bandhagen till en total investeringsutgift om 596 mnkr. Det är en utökning av tidigare beslutad utgift med 31 mnkr. Projektets lönsamhet minskar med ungefär motsvarande belopp.

Bandhagen är attraktivt och AB Familjebostäder har idag närmare 1000 bostäder i området. Fastigheterna Filmen och Lådkameran är en del av satsningen Stockholmshus, Stockholms stads satsning på konceptbyggande av bostadshus för att bygga fler hyresrätter snabbt och mer kostnadseffektivt. Filmen och Lådkameran ligger nära varandra och var ursprungligen två enskilda projekt. Inför genomförandet slogs dessa ihop till ett projekt för att uppnå synergieffekter.

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

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet Filmen/Lådkameran är en lämplig komplettering i bolagets fastighetsbestånd, i ett område där bolaget redan har bostadsfastigheter. Det ger goda förutsättningar för en effektiv förvaltningsenhet hos bolaget.

Filmen har hunnit färdigställas. Inflyttning för Lådkameran planeras påbörjas i början av 2024. Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att det är rimligt att fortsätta genomförandet av projektet eftersom det är i slutfasen. Till detta kommer också förgäveskostnader som skulle uppstå om projektet avbröts. De tillkommande projektutgifterna kan bedömas vara skäliga ställt mot rådande byggkostnadsinflation. Därför föreslås att kommunfullmäktige beslutar om att godkänna projektet med dess nya förutsättningar.

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. AB Familjebostäder har en viktig uppgift i att bidra till att uppnå detta mål. Världsekonomin är fortsatt osäker och präglas av både hög inflation och stigande räntor. Stadens bostadsbolag ser i samband med detta kraftigt ökade bygg- och driftkostnader och pressad lönsamhet, samtidigt som de arbetar intensivt med både nya och pågående projekt för att säkerställa att de kan bidra till att uppnå stadens bostadsmål.

I maj 2016 fattade Stockholms stads kommunfullmäktige beslut om att godkänna inriktningen för AB Familjebostäders nyproduktion av 180 hyreslägenheter i Bandhagen inom projektet Lådkameran, till en total investeringsutgift om 456 mnkr. För den närliggande fastigheten Filmen fattade bolagets styrelse inriktningsbeslut under november 2016. I det beslutet ingick 58 bostäder till en investeringsutgift om 125 mnkr.

Under detaljplaneprocessen förändrades utformningen av projekten, vilket fick till följd att antalet lägenheter justerades ner. De båda projekten slogs också ihop till ett för att uppnå synergieffekter. År 2021 fattade kommunfullmäktige beslut om genomförande av projektet, som omfattade totalt 183 lägenheter, varav 35 i Filmen och resterande 148 i Lådkameran, med en investeringsutgift om 565 mnkr. Projektet är en del av satsningen Stockholmshus, Stockholms

stads satsning på konceptbyggande av bostadshus för att bygga fler hyresrätter snabbt och mer kostnadseffektivt.

Bandhagen är en klassisk tunnelbaneförort med bebyggelse från framförallt 50-talet där det finns möjlighet till förtätning. Familjebostäder har idag närmare 1000 bostäder i området.

Efter beslutet 2021 har kostnaderna för projektet ökat till följd av händelser i omvärlden, marknadsläget samt svåra markförutsättningar med sulfidförorenat berg, som upptäcktes först i samband med sprängning för det garage som ingår i projektet.

AB Familjebostäder har den 5 september 2023 beslutat om och därefter hemställt ärendet till kommunfullmäktige för beslut att godkänna genomförandet av nyproduktionen i Filmen/Lådkameran, till en reviderad investeringsutgift om 596 mnkr.

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

Ärendets beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Ärendet

AB Familjebostäder föreslår i detta ärende en reviderad budget för ett pågående projekt som innefattar att bygga nya hyreslägenheter i Bandhagen. I detta projekt tillförs bostäder i ett väletablerat och uppskattat område med god tillgång till både service och allmänna kommunikationsmedel.

Projektet

I projektet bygger AB Familjebostäder 183 bostäder, fyra lokaler samt 79 parkeringsplatser på två olika fastigheter i samma område inom ett och samma projekt. Fastigheterna ska samnyttja parkeringsplatser i ett underbyggt garage inom Lådkamerans fastighet. Fastigheterna är planerade som Stockholmshus med en gestaltning som är väl anpassad till området.

Fastigheten Filmen är redan färdigbyggd med ett lamellhus om fyra våningar och 35 lägenheter. Inom fastigheten Lådkameran byggs fyra lamellhus. Inom dessa ryms 148 lägenheter tillsammans med fyra lokaler för service och mötesplatser. Byggnaderna kommer att ha en varierande våningshöjd mellan fyra och sju våningar. Det ingår också cykelrum och möjlighet för bilpoolsplats.

*Gestaltning av Lådkameran**Bild från pågående produktion**Filmen är färdigställd och inflyttad*



Med gult illustreras Filmens placering i väst och Lådkamerans placering i öst

De nya bostadshusen har en fördelning av lägenhetsstorlekar mellan ett och fyra rum och kök. Över hälften av lägenheterna är treor och fyror. Bandhagen, som till stor del är byggt under 50-talet, har många yteffektiva och små lägenheter. Området har under senare år genomgått ett generationsskifte och är attraktivt för både unga vuxna och barnfamiljer. Då det finns ett begränsat utbud av större lägenheter är bolagets bedömning att det kommer att finnas stor efterfrågan på dessa. De mindre lägenheterna som tillskapas förväntas också bli ett bra komplement till områdets befintliga utbud.

Tidplan

Filmen byggstartades i slutet av 2021 och har hunnit färdigställas. Byggstart för Lådkameran var andra kvartalet 2022. Inflyttning för Lådkameran planeras påbörjas i början 2024 och projektet bedöms vara fullt färdigställt efter sommaren 2024.

Ekonomi

Total produktionsutgift beräknas till 596 mnkr i 2023 års penningvärde enligt förutsättningarna i bilaga 2 och 3 (sekretess). Det är en utgiftsökning om 31 mnkr mot tidigare beslut om 565 mnkr. Med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav bedömer bolaget att produktionskostnaden överskrider marknadsvärdet för projektet med ungefär motsvarande belopp, vilket kan leda till nedskrivningsbehov. Hittills är närmare 400 mnkr upparbetat i projektet. Om bostadsmarknaden och andra bidragande omvärldsförutsättningar utvecklas positivt, kan det på sikt stärka projektets totalekonomi.

Ökningen av investeringsutgifterna beror på omvärldsläget med stora kostnadsökningar samt svåra markförutsättningar med sulfidförorenat berg, som upptäcktes först i samband med sprängning för garaget.

Kostnadsökningar	
Sulfidberg och förorenade massor	12 mnkr
Prisförändringar, markentreprenad	6 mnkr
Prisförändringar, husbyggnation	10 mnkr
Övrigt ex. ökade betongkostnader i samband med cementkrisen	3 mnkr
Totalt	31 mnkr

Risker

För kvarstående arbeten finns en marginell reserv för oförutsedda kostnader om cirka en procent. Bolaget bedömer att det inte finns några betydande risker kvar. Filmen är inflyttad och för Lådkameran återstår stomkomplettering och inredning.

Synpunkter och förslag

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet medför ett värdefullt tillskott av hyresrätter enligt konceptet Stockholmshus på ett attraktivt läge i Stockholm. Det är även positivt att hyresrätterna tillkommer i ett område som har tillgång till både service och goda kommunikationer.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet är en lämplig komplettering av bolagets fastighetsbestånd, i ett område där bolaget redan har bostadsfastigheter. Det ger goda förutsättningar för en effektiv förvaltningsenhet hos bolaget. Bolaget lyfter fram att det finns ett behov i området av de lägenheter som byggs, där över hälften är tre- och fyrrumslägenheter. Därför instämmer stadsledningskontoret och koncernledningen i bolagets bedömning att det bör finnas en stor efterfrågan på lägenheterna, vilket innebär att risken för vakanser bör vara låg.

I en omvärld som präglas av fortsatt osäkerhet, med både hög inflation och stigande räntor, anser stadsledningskontoret och koncernledningen att det är viktigt att sträva efter att pågående projekt genomförs. Stadsledningskontoret och koncernledningen kan samtidigt konstatera att betydelsen av väl underbyggda underlag för nya projekt med tillräckliga riskreserver i tidiga skeden har ökat.

anser att det är rimligt att fortsätta genomförandet av projektet eftersom det är i slutfasen. Filmen har hunnit färdigställas. Inflyttning för Lådkameran planeras påbörjas i början av 2024. Till detta kommer också förgäveskostnader som skulle uppstå om projektet avbröts. De tillkommande projektutgifterna kan bedömas vara skäliga ställt mot rådande byggkostnadsinflation. Därför föreslås att kommunfullmäktige beslutar om att godkänna projektet med dess nya förutsättningar.

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 Familjebostäder att säkerställa att tillräckliga riskreserver finns i enlighet med individuella bedömningar och behov i bolagets övriga pågående projekt, samt kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar i samband med Tertialrapportering. Därutöver uppmanas bolaget att nära följa projektet Filmen/Lådkameran för att säkerställa att både ekonomi och tidplan hålls tills projektet är helt avslutat.

Fredrik Jurdell
VD

Anette Scheibe Lorentzi
Vice VD

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande AB Familjebostäder
2. Investeringskalkyl Filmen (SEKRETESS)
3. Investeringskalkyl Lådkameran (SEKRETESS)
4. Protokollsutdrag AB Familjebostäder

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Fredrik Jurdell, VD	2023-10-04
Anette Scheibe Lorentzi, Vice VD	2023-10-04