

## **Reviderat genomförandebeslut gällande AB Stockholmshems nyproduktion av nytt huvudkontor och bostäder i kv. Måsholmen 33, tidigare Måsholmen 21, Skärholmen**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Reviderat genomförande av AB Stockholmshems nybyggnation av bostäder samt nytt kontor i kv. Måsholmen 33, tidigare Måsholmen 21, Skärholmen, med en investeringsutgift om 647 mnkr godkänns.

### **Föredragande borgarråden Karin Wanngård och Clara Lindblom**

#### **Sammanfattning av ärendet**

I maj 2020 fattade Stockholms stads kommunfullmäktige beslut om att godkänna genomförandet av AB Stockholmshems nyproduktion av nytt huvudkontor och bostäder i kv. Måsholmen 21, med en investeringsutgift om 470 mnkr. Efter genomförd fastighetsbildning har fastighetsbeteckningen ändrats från Måsholmen 21 till Måsholmen 33.

AB Stockholmshem har i december 2022 beslutat om och därefter hemställt ärendet till kommunfullmäktige för beslut att godkänna reviderad budget för projektet, med uppskattad total slutlig produktionskostnad om 647 mnkr.

Bolaget lyfter fram att kalkylen som låg till grund för det tidigare reviderade genomförandebeslutet 2021 baserades i stora delar på principlösningar för konstruktioner och byggdelar med nyckeltal utifrån erfarenheter i tidigare projekt. Efter slutförd bygghandlingskalkyl har bolaget konstaterat att detaljlösningarna ger betydande kostnadsökningar.

#### **Beredning**

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

## Föredragande borgarrådens synpunkter

I Stockholm ska alla kunna hitta en bostad oavsett var i livet man befinner sig. Alla som vill bo i hyresrätt ska kunna göra det. Fler hyresrätter med rimliga hyror ska byggas i hela staden. Unga ska kunna flytta hemifrån och äldre ska kunna flytta till tillgängligare och tryggare boende när det behövs.

AB Stockholmshem bidrar till stadsutvecklingen och stadens bostadsmål genom att bygga 102 hyresrätter i Skärholmen, samt bidrar till att tillföra fler arbetsplatser i söderort. Bostäderna byggs i ett utmärkt läge med god tillgång till kollektivtrafik och service. Dessutom bidrar projektet till ett tryggare och attraktivare stadsrum i linje med målen för Fokus Skärholmen. Den nya bebyggelsen tillför även ytor för omkring 300 arbetsplatser, vilket skapar förutsättningar för liv över dygnets alla timmar och vitaliserar en del av centrum som idag kan upplevas som folktom och otrygg.

Beräknad slutkostnad har ökat med 104 mnkr mot tidigare investeringsbeslut. Den utökade investeringsvolymen är kopplad till att i stort sett samtliga kalkylposter påverkas av förändrade och utökade brandkrav, ändrade akustikkrav samt ändrade tekniska förutsättningar på grund av bland annat husets höjd, utökade klimatkrav samt detaljlösningar för kontorsdelen. Materialkostnaderna har samtidigt ökat kraftigt. Kostnadsökningarna har påverkat i princip samtliga inköp med både högre anbud än budgeterat, men också med högre prisindex i pågående arbeten.

Det är viktigt att bolaget arbetar med kostnadskontroll för att minska risken för ytterligare fördyrningar och, som stadsledningskontoret och koncernledningen påpekar, analysera vilka åtgärder som det skulle kunna ha vidtagit tidigare i projektet för att motverka det negativa utfall som uppnåtts och drar lärdomar inför framtida projekt.

I övrigt hänvisar vi till stadsledningskontorets och Stockholms Stadshus AB:s gemensamma tjänsteutlåtande.

## Bilagor

1. Tjänsteutlåtande från AB Stockholmshem, dnr KS 2022/1340-1
2. Investeringskalkyl (SEKRETESS enligt OSL 19 kap 1 och 3 §§), dnr KS 2022/1340-2
3. Protokollsutdrag AB Stockholmshem, dnr KS 2022/1340-3

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådens förslag.

**Reservation** av borgarråden Christofer Fjellner, Dennis Wedin och Andrea Hedin (alla M) och borgarrådet Jan Jönsson (L) enligt följande.

Vi föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Att Genomförandet av AB Stockholmshems nybyggnation av bostäder samt nytt kontor i kv. Måsholmen 33, med en investeringsutgift om 647 mnkr godkänns
2. Att bolaget ska söka kostnadsbesparande åtgärder i syfte att minska investeringsutgiften och ett eventuellt nyttjande av riskreserven
3. Att därutöver anföras

Vi konstaterar att projektet har fördyrats med hela 177 miljoner kronor sedan det föregående genomförandebeslutet. Detta är synnerligen beklagligt och vi tvingas konstatera att nettonuvärdet går från -73 till -239 miljoner kronor vilket är en minskning av marknadsvärdet med 62 miljoner kronor sedan 2021. Därtill redovisas att det totala nedskrivningsbehovet nu uppgår till 239 miljoner kronor och att frågor kring finansieringen av den kulturlokal som projekteras i bottenvåningen fortfarande kvarstår. Vi vill dock understryka att det är mycket viktigt att kulturlokalen blir av.

Med anledning av förutsätter vi att projektet nu stärker sitt arbete med kostnadskontroll och söker kostnadsbesparande åtgärder för att hålla ned investeringsutgiften. Vi instämmer med stadsledningskontorets och koncernledningens synpunkter om att bolaget behöver fördjupa sitt arbete för att undvika liknande avvikelser i framtida projekt.

**Kommunstyrelsen** delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar enligt föredragande borgarråds förslag.

Stockholm den 8 mars 2023

Karin Wanngård  
Kommunstyrelsens ordförande

**Reservation** av Christofer Fjellner, Annika Friberg och Jonas Nilsson (alla M), Jan Jönsson (L) och Jonas Naddebo (C) med hänvisning till Moderaternas och Liberalernas gemensamma reservation i borgarrådsberedningen.

**Ersättaryttrande** gjordes av Nike Örbrink (KD) med hänvisning till Moderaternas och Liberalernas gemensamma reservation i borgarrådsberedningen.

## **Ärendet**

AB Stockholmshem föreslår som ett led i arbetet att uppfylla stadens bostadsmål och ägardirektiv, att revidera budgeten för ett pågående projekt i Skärholmen.

Anledningen till att budgeten reviderats framgår av beskriven bakgrund ovan.

I maj 2020 fattade Stockholms stads kommunfullmäktige beslut om att godkänna genomförandet av AB Stockholmsheims nyproduktion av nytt huvudkontor och bostäder i kv. Måsholmen 21, med en investeringsutgift om 470 mnkr. Efter genomförd fastighetsbildning har fastighetsbeteckningen ändrats från Måsholmen 21 till Måsholmen 33.

Kommunfullmäktige beslutade i november 2021 om att godkänna en reviderad budget för projektet, med uppskattad total slutlig produktionskostnad på 543 mnkr. Beräknad slutkostnad hade således ökat med 73 mnkr mot tidigare investeringsbeslut. Den utökade investeringsvolymen var direkt kopplad till försvårade grundläggningsförutsättningar på grund av problem med berget. Därefter har AB Stockholmshem tagit fram nya kalkyler som visar på ytterligare kostnadsökningar i projektet om 104 mnkr.

## **Projektet**

I projektet ska AB Stockholmshem i enlighet med ursprungligt genomförandebeslut bygga ett nytt huvudkontor och bostäder i Skärholmens centrum. I projektet ska en ny byggnad om 23 våningsplan uppföras innehållande fyra våningar kontors- och verksamhetslokaler, varav två våningar är fulla kontorsvåningar och två våningsplan är teknikutrymmen och verksamhetslokaler. De översta 17 våningsplanen inrymmer 102 bostäder. Byggnadens uthyrbara bostadsyta blir cirka 6 900 kvm och lokalytan blir cirka 3 600 kvm.

I Skärholmen äger och förvaltar AB Stockholmshem redan idag cirka 800 lägenheter. Bolaget får därmed goda möjligheter att uppnå en ännu mer effektiv förvaltningsorganisation i och med de tillkommande lägenheterna.

## **Tidplan**

I ursprungligt genomförandebeslut planerades för inflyttning vid slutet av 2023. I samband med det reviderade beslutet 2021 sköts detta fram till första kvartalet år 2024. Denna tidplan bedöms hålla och för närvarande pågår montage av betongstommens fjärde våning.

## **Ekonomi**

Total produktionsutgift beräknas till 647 mnkr enligt förutsättningarna i bilaga 2 (sekretess). Nettonuvärdet i projektet förändras samtidigt från -73 till -239 mnkr, varav 62 mnkr är en minskning av marknadsvärdet sedan det senaste beslutet om projektet 2021. Därmed har nettonuvärdet minskat med 166 mnkr sedan det senaste beslutet och 104 mnkr beror på projektets kostnadsökningar. Därmed bedöms projektets totala nedskrivningsbehov uppgå till 239 mnkr.

## **Risker**

AB Stockholmshem bedömer att marknadsläget är fortsatt oförutsägbart med risk för fortsatt ökande kostnader till följd av kommande prisindexutveckling. I dagsläget är prisindexrisken bedömd till 31 mnkr och ingår i bedömd slutkostnad. Vidare kan det finnas risk för brist på insatsvaror, som parkettgolv, cirkulationspumpar och brandvarnare. Idag finns dock inga kända bristvaror och därmed är den risken svår att kalkylera.

Risk finns för ökande räntor samt höjd direktavkastning, vilka är svåra att prognosticera med anledning att det återstår två år till färdigställande. Slutligen återstår frågor kring finansieringen av den kulturlokal som projekteras i bottenvåningen.

Bolaget har cirka 270 mnkr i återstående entreprenader i projektet. Inom det beloppet ingår en total riskreserv om cirka 40 mnkr inklusive prisindexuppräknings, vilket är cirka 18 procent.

## **Beredning**

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

## **Stockholms Stadshus AB**

**Stockholms Stadshus AB** beslutade vid sitt sammanträde den 30 januari 2023 följande.

Koncernstyrelsen beslutar att föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

Genomförandet av AB Stockholmshems nybyggnation av bostäder samt nytt kontor i kv. Måsholmen 33, med en investeringsutgift om 647 mnkr godkänns.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Genomförandet av AB Stockholmshems nybyggnation av bostäder samt nytt kontor i kv. Måsholmen 33, med en investeringsutgift om 647 mnkr godkänns.
2. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

**Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontorets** gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 21 december 2022 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet medför ett värdefullt tillskott av hyresrätter och arbetsplatser i Skärholmen, och att de tillkommer i ett område med tillgång till både service och goda kommunikationer. Projektet bidrar till stadens bostadsmål, till stadens mål om fler arbetsplatser i Söderort, och till att

uppfylla bolagets ägardirektiv. Projektet bedöms också bidra positivt till ett tryggare och attraktivare stadsrum i linje med övergripande mål för Fokus Skärholmen.

Byggekostnaden har stigit med 177 mnkr sedan ursprungligt genomförandebeslut, samtidigt som marknadsvärdet sjunkit med 62 mnkr. Det ger sammanlagda nedskrivningsbehov om 239 mnkr eller 166 mnkr sedan det senaste beslutet i kommunfullmäktige, tillsammans med ett försämrat nettonuvärde med mer än 15 procent. Stadsledningskontoret och koncernledningen konstaterar att projektet i nuläget har ett betydande nedskrivningsbehov, samtidigt som projektet är i ett skede där det är svårt att fatta beslut om att avbryta det. Det pågår full produktion och fokus för bolaget bör vara att slutföra projektet inom given tidplan och den budget som anges i detta ärende. Därför föreslås att kommunfullmäktige beslutar om att godkänna ett reviderat genomförandebeslut för projektet med dess nya förutsättningar.

Stadsledningskontoret och koncernledningen konstaterar att de stora riskerna i projektet i nuläget har passerats, i och med att markarbetena har färdigställts. Därför bör bolaget med den nya budgeten i detta ärende, ha ett tillräckligt utrymme för att klara de avvikelser som kan uppstå fram till att projektet avslutas.

Stadsledningskontoret och koncernledningen ser dock att bolaget behöver fördjupa sitt arbete för att undvika att liknande avvikelser uppstår i framtiden, som medför behov av reviderade beslut. Därför uppmanas bolaget att analysera vilka åtgärder som det skulle kunna ha vidtagit tidigare i projektet för att motverka det negativa utfall som uppnåtts. Inför framtida projekt uppmanas också bolaget att noggrant säkerställa att de åtgärder och undersökningar som behövs också genomförs, inför framtagande av både inriktningsbeslut och genomförandebeslut.

Stadsledningskontoret och koncernledningen uppmanar AB Stockholmshem 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.