

Handläggare: Anton Leigard  
Telefon: 08-50836638

Till styrelsen

## Lägesrapport nyproduktion

### VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Lägesrapport nyproduktion för september 2023 godkänns.

Vällingby den 27 november 2023

Stefan Sandberg  
VD

## Sammanfattning

Svenska Bostäder har i dagsläget 505 lägenheter i produktion och vid årets inledning var det 704 bostäder. Bedömningen i dagsläget är 387 nyinflyttade bostäder i nyproduktionen under 2023. Inga nya produktionsstarter har skett under året och bolaget har således flyttat in fler lägenheter än vad som startats.

Årets mål för byggstarter är 0 lägenheter på grund av det rådande ekonomiska läget med ökande produktionskostnader samt lägre fastighetsvärderingar. Värderingarna har i takt med högre räntor fortsatt att sjunka vilket fortsatt försvårar uppstart av projekt.

En betydande kostnads- och klimatpåverkan i nyproduktion är underjordiska garage. Därför pågår arbete flera projekt att genom olika mobilitetslösningar minimera behovet av garageanläggningar. Bolaget är även i marknadsdialog för att söka fler samarbetspartners som kan möjliggöra projekt.

Enligt 2023 års budget är målet för antal markanvisningar 1000 lägenheter per år till de tre kommunala bostadsbolagen. Inga nya markanvisningar har skett till Svenska Bostäder under det första halvåret 2023. I projektportföljen finns det cirka 4 700 byggrätter.

## Ärendet

### Mål och syfte

Syftet med denna rapport är att regelbundet redovisa för styrelsen hur projekten utvecklas i förhållande till fastställda mål vad gäller nyproduktion.

### Nuläget - Rapporterade färdigställda lägenheter år 2023

Antalet planerade inflyttningar vid ingången av 2023 var 458 varav 387 är kommer ske i år. Det är 42 lägenheter i Grönskar Kärrtorp, 157 lägenheter i Albano Krt 16, 152 lägenheter i Albano Kr 12, samt 36 lägenheter i Kv Mangon Södermalm. Inledningsvis skulle Kv Mangon ha 107 inflyttade lägenheter i 2023, men på grund av obestånd hos flera underentreprenörer har projektet försenats och inflytt flyttas delvis till 2024.

### Nuläget – Byggstarter

Beslutat mål för antalet byggstarter i Svenska Bostäder år 2023 t o m 2026 är 1 200 bostäder. Detta mål anpassas och koordineras med Stockholms hem och Familjebostäders mål i syfte att de tre bolagen sammanlagt ska klara kommunfullmäktiges mål om 3 500 byggstarter under hela mandatperioden.

Målet fördelas år 2023 **0** bostäder, år 2024 **300** bostäder, år 2025 **400** bostäder, och år 2026 **500** bostäder. Åtgärder för att nå bostadsmålen analyseras i kapitel Risker och Möjligheter

Svenska Bostäders projektportfölj har här uppdelats i kategorier beroende på vilka skeden och faser som projekten befinner sig i. Dessa är:

1. Projekt under produktion (anges momentant). 1a. Byggstartade innevarande år
2. Byggstarter med laga kraft bygglov
3. Byggstarter för projekt med lagakraftvunnen detaljplan, alt överklagat bygglov
4. Byggstarter för projekt i planskede eller överklagad detaljplan

Tabellen och grafen nedan anger antal lägenheter per skede och år.

Kategori	Antal 2023	Antal 2024	Antal 2025	Antal 2026	Antal 2027	Antal 2028	Antal 2029	Antal ≥2030	Totalt
1+ 1a	505								
1a	0								
2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	0	320	108	495	178	82	0	42	1 225
4	0	0	484	60	1 519	750	430	287	3 530
Summa exkl 1 och 1a	0	320	592	555	1 697	832	430	329	4 755
Mål produktionsstarter	0	300	400	500					

För utvecklad plan med projektnamn inom varje kategori hänvisas till bilaga 1. Antalet byggstartade avser gjuten bottenplatta.

### Pågående projekt

I nedan text redovisas större förändringar i projekt från föregående rapportering

I kvarteret **Kv Plankan** fortskrider gårdshuset i samverkansform. Projektet har inflyttning hösten 2024. Kommande påbyggnader etapp 2 har bordlagts och fortsatt arbete utvärderas när pågående tvist med tidigare entreprenör är utredd.

På Campus **Albano** pågår sista etappen och avslutande arbeten löper utan problem. Sista etappen blockuthyrs till Stockholm Universitet. Invigning av det nya campusområdet skedde ihop med Akademiska Hus i september.

I **Kv Mangon** och **Kv Familjen** är entreprenörerna hårt pressade av ekonomi, vilket innebär ett hårdare klimat. Flera underentreprenörer har gått i konkurs, vilket påverkar tidplaner och inflyttning. Entreprenörer har aviserat ökade kostnader på grund av kriget. I dagsläget har ingen redovisat några exakta kostnader.

### 2024

**Dalen 21, Skördetröskaren**, med 140 lägenheter, genomgår omarbetning och ny upphandling utförs hösten 2023. Projektet har genomfört dialog med exploateringskontoret samt genomfört en parkeringsutredning för att välja en sund väg fram om omfattning på garageytor. Ytterligare förenklingar utreds vilket senarelägger ny upphandling till vintern 2023. Detta kan eventuellt påverka

byggstarten med gjuten bottenplatta 2024.

**Garagevägen**, Stockholmshusprojekt med 90 lgh i Hammarbyhöjden.

Bygglovsansökan lämnas in Q4 med en mindre garageanläggning än tidigare.

Trots mindre yta för garageanläggning är projektekonomin negativ. Det förs dialog med entreprenören om att rationalisera och förbättra projektekonomin.

I **Kv Kvarndammen 6&7** i Rinkeby, 90 lgh pågår upphandling inom ramen för Sveriges Allmännyttas Kombohusavtal. Projektet har ekonomisk utmaning med lägre fastighetsvärdering vilket ger stärkt fokus på rationalitet i genomförandet.

## 2025

**Kärrtorps IP** med 370 bostäder som Stockholmshus. Staden har i dagsläget för avsikt att dela pågående detaljplanen i två delar för att komma vidare med del 1. För bolaget betyder det 300 bostäder i del 1 och 70 bostäder i del 2. Svenska Bostäder önskar återupprepa framgångsrikt byggnation av punkthus från tidigare projekt vilket fortsatt är en diskussion. Granskning och antagande av plan är planerat i 2023 eller tidigt 2024. I dagsläget finns ingen kommunicerad plan för stadens infrastrukturarbeten. Produktion är planerad till 2025.

**Primus**, Lilla Essingen, med 108 lägenheter. Projektering och utredning av produkten pågår. Finns en diskussion mellan exploatörerna i området där angående hantering av parkeringsgarage. I dagsläget är det osäkert hur SB ska lösa parkeringsbehov om inte staden ställer krav på det bolag som bygger gemensamhetsanläggningen för garage. Bolaget har engagerat jurister i frågan.

## 2026

**Garagehusen** Husby, 40 lägenheter (av totalt 122) flyttas till 2026-2028. Projektet har ekonomiska utmaningar med lägre fastighetsvärdering vilket ger stärkt fokus på rationalitet i genomförandet. I dagsläget inväntar projektet hur framdriften blir i Kvarndammen 6&7. Beroende på insikter om leverantörsmarknaden gör ny bedömning om garagehusen. Innan genomförande behöver samordning ske för projektering av allmän platsmark och hantering av låga gångbroar. Dialog med Exploateringskontoret finns.

**Vårbergsvägen** i Skärholmen med 223 lägenheter som Stockholmshus, planeras till 2026 då stadens infrastruktur är klar. Detaljplanen vann laga kraft i april. Projektet har, trots sitt stora antal av lägenheter, utmanande

projektekonomi på grund av lägre fastighetsvärdering. I dagsläget förs dialog med kontrakterad entreprenör NCC, om ytterligare rationaliseringar för att sänka produktionskostnaden.

#### 2027 och senare:

**Bromstensgluggen** i Spånga med 150 lägenheter som Stockholmshus. En ny skyfallsutredning har genomförts för hela exploateringsområdet som visar att stora delar av bolagets markanvisning troligen behövs för nya kompletterande ytor som ska ta hand om dagvatten. Bolaget verkar för bibehållen byggrätt inom exploateringsområdet på de lägen där andra projektutvecklare har avträtt.

**Islandstorget** med 70 + 108 lägenheter i två etapper flyttas till 2027-2028. Projektet behöver projekteras för att möta genomförbarhet och gestaltungs krav. I dagsläget får staden inte ihop ekonomin för exploateringsarbeten. Sammantaget gör detta att projektet är bordlagt internt.

**Växthusvägen del 1 med 205 Stockholmshuslägenheter.** Omtag i skyfallshantering och diskussion pågår ang. omfattning på byggnation ger att projektet flyttas fram i tid.

**Ålgrytevägen**, Bredäng, samtal pågår med exploateringskontoret om höjder på byggnaderna. Bolaget verkar för bibehållna höjder och antal våningar. Utredning pågår internt om genomförbarhet utifrån exploateringskontorets förslag.

**Entré Bagarmossen** 205 lägenheter. Samtal pågår med stadsbyggnadskontoret ang volymer mot bakgrund att hantera en utmanande projektekonomi. Markanvisningen ska eventuellt förlängas i slutet av året.

**Ätten 5**, Östberga, med ca 150 bostäder. Intensivt detaljplanearbete under våren då granskning är planerat under hösten. Under sensvåren har direktiv kommit om placering av en biljetthall för SL inom Svenska Bostäders byggrätt. Svenska Bostäder ser inte utrymme att hantera biljetthallen inom projektet och har pausat arbetet i avvaktan på vidare dialog.

#### **Nuläget – Markanvisningar**

Bolagets totala projektportfölj består av cirka 4 700 lägenheter.

Planarbete pågår för drygt 2 500 lägenheter och merparten är i ett intensivt arbete inför samråd, granskning eller överenskommelse om exploatering. Bolaget verkar för en balans i geografi och kundgrupp som möjliggör olika typer av boende för stockholmarnas olika behov.

Målet för antal markanvisningar inom Stockholms stad är minst 1000 lägenheter per år till de tre kommunala bostadsbolagen. Det är viktigt att hela tiden fylla på med fler markanvisningar för att kontinuerligt skapa förutsättningar för balans i antalet kommande projektstarter. Detta är särskilt viktigt då ledtiderna är långa och projekt tenderar att minska i omfattning och skjutas i tid under detaljplan- och överklagandeprocessen.

Under de två första kvartalen har inga nya markanvisningar skett till Svenska Bostäder för 2023. Exploateringskontoret beslutade i ett ärende vid nämnden den 8:e juni om en markanvisning om 160 lägenheter. Bolaget noterar att markanvisningen rör ett tidigare beslutat område och således inte bör räknas in en ny markanvisning i årets mål för tilldelningar till bostadsbolagen.

Felaktigheten avser Björnmossevägen i Kälvesta där det geografiska läget är samma som det projekt som Svenska Bostäder fick en markanvisning för i dec 2017 men då för 220 lägenheter. Svenska Bostäders markanvisning har i det reviderade beslutet minskat med 60 lägenheter.

Under andra kvartalet 2023 har två nya markansökningar skickats in till Exploateringsnämnden. Varav en inom Fokus Järva och en i Västerort. Totalt finns ca 90 ansökningar om markanvisningar inlämnade av Svenska Bostäder.

Bolaget träffar Exploateringskontoret regelbundet för att diskutera markanvisningar och följa upp inskickade ansökningar samt presentera olika idéer och förslag på nybyggnadsprojekt.

## Stockholmshusen

Stockholmshusen är en viktig del i stadens arbete för att minska bostadsbristen. Det är ett samarbetsprojekt mellan de allmännyttiga bostadsbolagen, stadens tekniska förvaltningar och privata entreprenörer för att snabbt och kostnadseffektivt bygga tusentals nya hyresrätter med god arkitektur och höga krav på hållbarhet.

I budgeten för 2023 återfinns flera texter om Stockholmshusen och arbete pågår nu för att organisera arbetet inom staden för att underlätta

processen framöver. En markgrupp med representanter från bolagen och stadens förvaltningar har bildats och mötesserien inleds under hösten. Fokus i markgruppen är att löpande ha en aktiv diskussion om platser för nya Stockholmshus. Mellan bolagen har även grupper bildats för att ta tillvara på erfarenheter av genomförda projekt och se över om det går att få blivande Stockholmshus ännu bättre och mer kostnadseffektiva.

Inom Stockholmshusen processas drygt 3 000 lägenheter i de tre bolagen. Svenska Bostäder har cirka 1 100 byggrätter där det planeras för Stockholmshusen med byggstart från 2024-2028 där merparten av starterna ligger 2026.

## **Tidplan**

Redovisningen omfattar det som motsvarar rullande femårsplan, för mer detaljerad beskrivning av byggstart, se bilaga 1.

## **Risker och möjligheter**

Vi bedömer marknadsläget som fortsatt utmanande beroende på osäkerhet i vår omvärld. Risker för konkurser är överhängande och bolaget har störningar i pågående projekt som primärt påverkar tidplanen. De senaste årens ökade produktionskostnader är fortfarande höga medan fastighetsvärderingarna fortsätter att sjunka i takt med ökade räntor. För att skapa en bättre bild av den snabba förändringen av ekonomiska förutsättningar har bolaget engagerat externt värderingsbolag för att bidra i analysen av marknadsförutsättningar. Viss avmattning i kostnadsökning kan skönjas men bedömningen är att priserna fortsatt kommer vara på en hög nivå och försvåra möjligheten till projektstarter under 2023 och 2024. Parallellt med en inbromsning i branschen så ser vi möjlighet till att öka tillgänglighet till entreprenörer som har kapacitet samt möjlighet att ge konkurrenskraftiga anbud. Vi ser även möjlighet till bättre tillgång på konsulter samt ett gynnsammare läge i rekrytering av egen personal. I sommaren 2022 kom en hovrättsdom som ger att presumtionshyra endast för höjas med halva beloppet jämfört höjning i bruksvärdesystemet. Det var en stor utmaning. Det går nu att se en anpassning av hyresnivåer till domen bland flera aktörer i Stockholmsområdet. Det betyder initialt högre hyror för boende men att det över tid inte är någon skillnad.

## **Pågående åtgärder i kommande projekt**

För att möta den förändrade omvärlden och att fokusera på fortsatt

förmåga att starta projekt så pågår strategiarbete för nyproduktion. En del i det arbetet är att förenkla våra tekniska regelverk. Bolaget arbetar även med översyn av parkeringsbehoven som är kostnadsdrivande i våra projekt, t ex Skördetröskan med sina 140 lägenheter och Garagevägen med 90 lägenheter. Utöver detta tittar vi över kostnadsdrivande faktorer i utformning av våra befintliga projekt. Bolaget har inlett dialog med leverantörer för att genom externt utvecklade produkter genomföra projekt med beprövade och effektiva lösningar. Dialogen med leverantörer pågår för ett projekt i Rinkeby som nu landat i att vi provar Sveriges Allmännyttas Kombohus-avtal. Som tidigare nämnt så pågår även bolagsgemensamt samarbete inom Stockholmshusen som är en stor del av Svenska Bostäders kommande nyproduktion.

### **Konsekvenser och åtgärder pågående eller avslutade projekt**

Det finns störningar i leveranser till pågående projekt och entreprenörerna lyfter kostnadsanspråk för ökade kostnader. Flera underentreprenörer har gått i konkurs och det kommer troligtvis komma flera. Vi följer upp ekonomi regelbundet för att säkerställa att vi inte betalar i förskott. I pågående projekt ser vi ingen avtalsgrund för entreprenörernas anspråk men vi ser en risk för konflikt.

### **Konsekvenser i planarbete**

En närvarande utmaning i planarbete är utdragna processer på grund av tekniska förutsättningar och lokal opinion mot nybyggnation med överklagande som följd. I det rådande marknadsläget ser vi risk för höjda exploateringskostnader för staden vilket i förlängningen gör att Exploateringskontoret måste sälja marken vilket i sin tur gör att det i många projekt enbart kan bli bostadsrättsbyggare som kan komma ifråga om markanvisningar eller som i Björnmossevägen att Svenska Bostäders andel minskar och att marken som säljs till en privat byggaktör ökar. Vi märker också att staden vill lägga över mer kostnader på byggaktörer för att klara exploateringsekonomin. Ett sådant aktuellt exempel är att staden inför granskning lägger över tidigare allmän platsmark och gata till kvartersmark och därmed blir det istället en kostnad för byggaktören.

En annan risk är om bostadsrättsbyggare framöver väljer att förskjuta och senarelägga sina projekt pga. konjunkturläget. Det kan i sin tur också påverka Svenska Bostäders projekt om projekten ligger i samma detaljplan och Exploateringskontoret är beroende av markförsäljningar för att klara exploateringskostnaderna.

I rådande konjunktur kan det även öppnas möjligheter för Svenska



Bostäder där olika fastighetsutvecklare vill frånträda sina projekt. Bolaget bevakar detta.

## Uppföljning

Svenska Bostäder uppdaterar aktuella listor motsvarande den bilagda. Vi följer kontinuerligt planprocesserna och reviderar när någon milstolpe i projekten nås. Detta kan vara "Projektidé", "Erhållen markanvisning", "Start-PM", "Nytt skede" i planprocessen, "Laga kraft", "Överklagad plan" osv.

## Bilagor

1. Projektlista 2023-11-08
-