

Handläggare: Sara Erman
Telefon: 08-50836640

Till styrelsen

Lägesrapport nyproduktion

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Lägesrapport nyproduktion för november 2024 godkänns.

Vällingby den 2 december 2024

Stefan Sandberg
VD

Sammanfattning

Svenska Bostäder färdigställer under året 312 lägenheter. Av dessa är 42 stycken fortfarande i produktion, med planerad inflyttning december 2024.

På grund av det rådande ekonomiska läget är bedömningen att bolaget inte kommer att starta nyproduktionsprojekt i egen regi under 2024. Flera projekt som varit planerade 2025-2027 skjuts fram i tiden.

En betydande kostnads- och klimatpåverkan i nyproduktion är underjordiska garage. Därför pågår ett arbete i flera projekt att genom olika mobilitetslösningar minimera behovet av garageanläggningar. Enligt Stockholms stads budget för 2024 är målet för antal markanvisningar 2500 lägenheter under året till de tre kommunala bostadsbolagen. Inga markanvisningar har ännu genomförts till Svenska Bostäder.

I projektportföljen finns det cirka 4 500 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 - Färdigställda lägenheter år 2024

Totalt färdigställs 312 lägenheter under 2024. I Kv Familjen är 87 studentlägenheter färdigställda. I Kv Mangon har 133 lägenheter färdigställts och etappvis flyttas in under året. I Kv Plankan har 50 studentlägenheter färdigställts. I projektet finns även 42 vanliga hyreslägenheter som ska vara färdigställda till december.

Nuläget – Byggstarter

Uppdraget tillsammans med de andra allmännyttiga bostadsbolagen är att byggstarta 3500 nya lägenheter under mandatperioden.

Inga nyproduktionsprojekt startas i egen regi 2024.

Fastighetsbeståndet utökas dock genom förvärv av 300 bostäder i pågående produktion. Detta beslut har fattats på styrelsemötet den 7 mars 2024 och godkändes av Kommunfullmäktige 17 juni 2024.

Ett projekt, Kv Karndammen, planeras starta produktion under 2025. I föregående lägesrapport bedömdes ytterligare två projekt kunna starta 2025 men på grund av utredning av genomförbarheten i projekten har tidplanerna skjutits fram.

Svenska Bostäders projektportfölj har i lägesrapporten 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

Uppföljning

Antalet byggstartade avser gjuten bottenplatta. Tabellen nedan anger antal lägenheter per skede och år. Redovisningen omfattar det som motsvarar rullande femårsplan, för mer detaljerad beskrivning av byggstart, se bilaga 1.

Svenska Bostäder uppdaterar aktuella listor motsvarande bilaga 1. Listor revideras när någon milstolpe i projekten nås. Detta kan vara "Projektidé", "Erhållen markanvisning", "Start-PM", "Nytt skede" i planprocessen, "Laga kraft", "Överklagad plan" osv.

Kategori	Antal 2024	Antal 2025	Antal 2026	Antal 2027	Antal 2028	Antal 2029	Antal ≥2030	Totalt
1+ 1a	312							
1a	0							
2	0	0	0	0	0	0	0	0
3	0	90	392	232	260	0	265	1 239
4	0	0	174	788	646	970	705	3 283
Summa exkl 1 och 1a	0	90	566	1 020	906	970	970	4 522
Mål produktionsstarter	300	400	500					

*) Under 2024 genomförs förvärv av ett pågående nyproduktionsprojekt med 300 lägenheter som ej inkluderats i tabellen.

Pågående projekt

I nedan text redovisas större förändringar i projekt från föregående rapportering

Pågående produktion

I **Kv Plankan**, på Södermalm, fortskrider produktionen av gårdshuset och de två översta våningarna med studentlägenheter har färdigställts. Våning 1-3 färdigställs till december 2024. Kommande påbyggnader etapp 2 har bordlagts och fortsatt arbete utvärderas när pågående tvist med tidigare entreprenör är utredd.

2025

I **Kv Kvarndammen 6&7** i Rinkeby pågår bygglovsprocessen för de 90 lägenheter som upphandlats inom ramen för Sveriges Allmännyttas Kombohusavtal.

2026

Primus, på Lilla Essingen, planeras till 122 lägenheter. Upphandling pågår för att säkerställa kalkyl innan genomförandebeslut. Dialog pågår med staden om alternativ lösning av parkeringsfrågan då det inte bildats någon gemensamhetsanläggning i området som var stadens ursprungliga tanke.

Garagevägen, Stockholmshusprojekt med 90 lgh i Hammarbyhöjden. Projektet omarbetas så att ett av två hus kommer bestå av studentlägenheter. Tidigare parkeringsutmaning är löst. Genomförandebeslut planeras till Q1-25.

Skördetröskan, 140 lägenheter vid Sandsborg, har omarbetats för att öka kostnadseffektiviteten. Dialog med marknadsaktörer pågår inför ett reviderat genomförandebeslut.

Garagehusen Husby, med totalt 122 lägenheter, har ekonomiska utmaningar med lägre fastighetsvärdering och är därför bordlagt internt. Dialog med Exploateringskontoret finns.

Kv Firman, Råcksta invid Vällingby Centrum, omfattar 116 lägenheter utan garage. Planen för antagande i KF men förväntas bli överklagad.

2027 och senare:

Kärrtorps IP, Stockholmshusprojekt med ca 250 + 80 lägenheter mellan Kärrtorp och Bagarmossen. Planarbetet har delats upp två delar där den södra delen är prioriterad i nuläget. Granskning och antagande av detaljplan har skjutits till våren 2025. Svenska Bostäder önskar i linje med

Samrådsförslaget återupprepa byggnation av punkthus från tidigare Stockholmshusprojekt. Antalet lägenheter riskerar att minska på grund av nya krav från staden. I dagsläget finns ingen kommunicerad plan för stadens infrastrukturarbeten vilket ger osäkerheter om produktionsår.

Produktionsstart preliminärt 2027. Projektet innehåller garageanläggningar och har därmed ekonomiska utmaningar. Utvärdering om genomförbarhet pågår.

Valla Södra med 169 lägenheter ink studentlägenheter och **Valla Norra** med 63 lägenheter, Årstafältet. Stadens infrastrukturarbete pågår och beräknas vara klart 2026-27 så att Svenska Bostäder kan komma igång med sin etapp. Utredning av produkten och genomförbarhet pågår. Reviderat inriktningsbeslut kommer att tas fram Q125

Bromstensluggen, i Spånga, planeras som 150 lägenheter i Stockholmshus. Projektet omfattar ett garage och har därmed ekonomiska utmaningar. Byggaktörerna i området har gått samman för att utreda möjligheten till gemensam parkeringslösning.

Islandstorget, i Bromma, med 70 + 108 lägenheter i två etapper flyttas till 2028. Staden genomför omprojektering gällande de exploateringsarbeten som ska genomföras. Bolagets byggrätt behöver projekteras om för att möta genomförbarhet och gestaltungs krav. Sammantaget gör detta att projektet är bordlagt internt.

Växthusvägen del 1 Stockholmshusprojekt med 205 Stockholmshuslägenheter. Omtag i skyfallshantering och diskussion pågår angående omfattning på byggnation. Dialog pågår för att kompenseras för den del som försvinner pga. skyfallsproblematik. Projektet har garage. Reviderat inriktningsbeslut kommer att tas fram Q1-25.

Ålgrytevägen, Bredäng, med ca 175 lägenheter. Hela exploateringsområdet har en hållbarhetsfokus och träbyggnation har möjliggjorts. Inriktningsbeslut togs i Svenska Bostäders styrelse den 13 juni 2024. Planen ska till KF för antagande. Projektet är framtaget med rationella principer som medger industriella byggmetoder. Planerad byggstart tidigast 2029.

Entré Bagarmossen med ca 200 lägenheter. Samtal har pågått med Stadsbyggnadskontoret angående volymer mot bakgrund av en utmanande projektekonomi. Arbete pågår för att projektet ska ut på samråd årsskiftet 2024/2025. Planerad byggstart tidigast 2029.

Ätten 5 Årstafältet, Östberga, omfattar ca 170 bostäder. Under 2023 kom direktiv om att placering av en tunnelbaneuppgång med biljetthall för den nya tunnelbanegrenen mellan Fridhemsplan och Älvsjö skulle ske inom Svenska Bostäders byggrätt. Svenska Bostäder såg under en tid inte möjlighet att gå vidare. Samtal har fortsatt mellan staden, Förvaltningen för utbyggd tunnelbana (FUT) och Svenska Bostäder och förslaget som ska ut på granskning under 2025 innehåller nu samma volym för bostadsbebyggelse som innan tunnelbaneuppgången placerades inom Svenska Bostäders tomträttsfastighet Ätten 5. Byggstarten kommer skjutas fram och är också beroende av tunnelbanans utbyggnad och den bästa bedömningen i dagsläget är att det kan ske år 2035. Trots att det är mångår kvar till byggstarten kräver samordningen kring utbyggnaden av tunnelbanan att Svenska Bostäder jobbar aktivt med projektet.

Vårbergsvägen i Skärholmen med 223 lägenheter som Stockholmshus. Detaljplanen vann laga kraft i april 2023. Projektet är rationellt och har god volym men ekonomin är ansträngd på grund av låg fastighetsvärdering. Arbete pågår med att möjliggöra en parkeringslösning utan byggnation av garage. Staden har identifierat föreningar på platsmark som försenat arbetet och byggstart skjuts därför till 2030.

Kotka och Saima, Akalla, med ca 400 lägenheter. Sedan förra lägesrapporten har staden återkommit med besked om att de har fortsatt paus av projektet. Projektet har vid upprepade tillfällen pausats då staden behövt se över exploateringsekonomin. Vid ett eventuellt beslut om en ny struktur från staden skulle det innebära ett omtag av Svenska Bostäders projekt. Projektets byggstart skjuts fram till tidigast 2030.

Nuläget – Markanvisningar

Bolagets totala projektportfölj består av cirka 4 500 lägenheter.

Planarbete pågår för knappt 3000 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 2024 för antal markanvisningar inom Stockholms stad är 2500 lägenheter till de tre kommunala bostadsbolagen. Det är viktigt att 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 2024 har Svenska Bostäder inte fått någon markanvisning. För närvarande diskuteras tre markanvisningar som möjligen kan tilldelas bolaget innan årsskiftet.

Från årsskiftet har den nybildade markgruppen med representanter från alla bostadsbolagen träffat Exploateringskontoret och Stadsbyggnadskontoret en gång varje vecka för att diskutera av bolagen inlämnade förslag till projektidéer. Stockholms geografi har delats in i sju olika områden och vid varje möte diskuteras en geografi. Stockholmshusen är prioriterade då 50 procent av nyproduktionen ska vara i form av Stockholmshus, men även andra projekt kan komma ifråga om Stockholmshus ej bedöms fungera på platsen. Trots hårt arbete kring markackvisition från alla berörda så har det ännu inte blivit några markanvisningar. Bolagen skulle önska att bland annat få kommande markanvisningar i de större stadsutvecklingsområdena där planarbete pågår men staden ser det som svårt pga att exploateringsekonomin inte klarar att markanvisa hyreslägenheter med tomträtt.

Bolagets utredningsbeslut

Enligt Stockholms stadshus investeringsanvisningar ska Svenska Bostäders styrelse fatta beslut om att utreda förutsättningar för respektive nytt projekt där bolaget erhållit markanvisning. I ärendet föreslås därför att nedanstående nyproduktionsprojekt utreds fram till framtida inriktningsbeslut vilket sker i samband med granskning av detaljplanen. Vid granskningen är projekten genomarbetade vilket ger ett bra beslutsunderlag vid inriktningsbeslut.

Risker och möjligheter

Marknadsläget är fortsatt utmanande beroende på bland annat osäkerheter i omvärlden. Risker för konkurser är överhängande och bolaget har under året haft störningar i pågående projekt som primärt påverkat tidplan och kvalitet vid inflyttning.

De senaste årens ökade produktionskostnader är fortfarande höga. Kostnadsökningen har mattats av men bedömningen är att priserna

fortsatt kommer vara på en hög nivå. De sjunkande styrräntorna har ännu inte haft effekt på branschen. Som en effekt av inbromsning i branschen ser vi möjligheten till ökad tillgänglighet till entreprenörer som har kapacitet samt möjlighet att ge konkurrenskraftiga anbud.

Sommaren 2022 kom en hovrättsdom som säger att presumtionshyra endast får höjas med halva beloppet jämfört höjning i bruksvärdesystemet. Detta är 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 och sträva efter högre grad av industriellt byggande.

Bolaget arbetar även med översyn av parkeringsbehoven som är kostnadsdrivande i våra projekt. I detta arbete ingår t.ex. att inventera vakanser i parkeringsbeståndet i närområdet och samverka med andra byggaktörer.

Utöver detta tittar vi över kostnadsdrivande faktorer i utformning av våra befintliga projekt. Samarbetet mellan de kommunala bostadsbolagen fortsätter kring Stockholmshusen då det är en viktig del av Svenska Bostäders kommande nyproduktion.

Konsekvenser och åtgärder i pågående eller avslutade projekt

Under året har flera underentreprenörer gått i konkurs och projekten drabbats av störningar i leveranser. En konsekvens är att färdigställandet och åtgärdande av brister i samband med inflyttningar inte möter våra eller kunders förväntan. Vi följer upp ekonomi regelbundet för att säkerställa att vi inte betalar i förskott och håller inne med betalningar då entreprenörer inte presterat.

Konsekvenser i planarbete

En ständigt 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 dessutom 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. Vi märker också att staden vill lägga över mer kostnader på byggaktörer för att klara exploateringsekonomin. En annan risk som vi börjar märka är att bostadsrättsbyggare önskar att förskjuta och senarelägga sina projekt på grund av konjunkturläget. Även bolaget tittar i vissa fall på möjligheten att för en tid bordlägga projekt. Frågan är komplex eftersom projekten inom samma exploatering ofta behöver gå i samma takt utbyggnadsmässigt på grund av exploateringsekonomi eller exempelvis bullerkrav.

Bilaga

1. Nyproduktion av bostäder
