



DATUM FÖR STYRELSEMÖTET 2022-06-07
DNR FB 2022/555

KONTAKT

Håkan Siggelin
Projektutvecklingsavdelningen
08-7372000
kontakt@familjebostader.com

Lägesrapport Nyproduktion

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande.

- Att godkänna Lägesrapport Nyproduktion

Jonas Schneider
VD

Håkan Siggelin
Avdelningschef
Projektutvecklingsavdelningen

Bakgrund

Familjebostäders vision är hem för en enklare vardag. Genom att erbjuda goda hem med kundperspektivet i fokus, samt uppfylla ägaruppdragets krav på att vid tillskapande av bostäder även skapa stad, uppnås målen om nöjda kunder, en väl fungerande bostadsmarknad och ett ekonomiskt starkt bostadsbolag.

Familjebostäder har fått i uppdrag att bidra med nyproduktion av bostäder för att uppfylla stadens vision om 140 000 nya bostäder till år 2030. De tre kommunala bostadsbolagen har gemensamt fått i uppdrag av Stockholms Stadshus AB att tillsammans årligen påbörja byggandet av 600 lägenheter vilket innebär att Familjebostäder ska tillskapa ca 200 nya bostadslägenheter per år.

Ärendet

Mål och syfte

Syftet med denna rapport är att regelbundet redovisa för styrelsen hur projekten utvecklas i förhållande till fastställda nyproduktionsmål.

Nuläge

Nuläget – Markanvisningar 2022

Att erhålla markanvisningar är fortsatt en utmaning för bolaget och en förutsättning för att långsiktigt kunna upprätthålla en nyproduktion som möter kommunfullmäktiges mål. Familjebostäder har utifrån förändrade direktiv de senaste två åren sänkt sitt byggstartsmål från 500 till 200 bostäder per år. Eftersom projekten tar cirka 5-10 år från projektidé till byggstart, ser bolaget ett behov av att ha en mer anpassningsbar portfölj. Projektidéportföljen omfattar cirka 6 000 bostäder där merparten är projektidéer och markanvisningar på tomträtt. Förutom att söka markanvisning söker bolaget lämpliga förvärv som ett viktigt komplement.

Bolaget har under årets första kvartal ännu inte ansökt om någon ny markanvisning, men förberedande arbete pågår. Bolaget har i år ännu inte erhållit någon markanvisning, men förhoppningarna är goda om kommande markanvisningar.

Under första halvåret av 2022 har ett inriktningsbeslut fattats gällande Södra Fagersjö (212 lgh), och ett projekt har av Familjebostäders styrelse erhållit genomförandebeslut, kv. Oldmästaren (87 lgh).

Nuläget – Byggstarter 2022

Bolaget har för år 2022 budgeterat för 395 påbörjade bostäder. Genom påbörjandet av de sista etapperna i stadsutvecklingsområdet Älvsjöstaden och Drevvikshöjden, tillsammans med tre projekt i Bandhagen visar årets första prognos på att sammanlagt 404 bostadslägenheter kommer att byggstartas under året. De nio tillkommande lägenheterna tillskapas i projektet Kraftcentralen 1, där en förskola ersatts av bostadslägenheter. Under årets första kvartal har bolaget byggstartat 35 bostadslägenheter genom projektet Filmen 4. Resterande lägenheter kommer enligt prognos byggstartas under kvartal två och tre i år.

Nuläget - Rapporterade färdigställda lägenheter år 2022

Målet för 2022 är 433 st. färdigställda och inflyttade lägenheter. Hittills i år har det färdigställts 203 lägenheter. Inflyttningsklara projekt är Fäboden 1 (108 lgh), resterande 76 lägenheter i Kabelverket 17 (av tot. 129 lgh) och de 18 första lägenheterna i Järflotta 6 (av tot. 38 lgh). Den senaste årsprognosen pekar på en inflyttning på 425 bostadslägenheter, vilket är en avvikelse mot budget. Avvikelsen beror på att inflyttningen av åtta lägenheter i Jordkabeln 1 tvingats flyttas fram till 2023.

STOCKHOLMSHUSEN

Enligt budgeten för 2022 fastslås att de kommunala bostadsbolagen ska fortsätta att prioritera uppförandet av Stockholmshus.

Konceptet som arbetats fram innefattar ett nytt arbetssätt att bygga hyresrätter på och är ett resultat av ett nära samarbete mellan Stockholms stads förvaltningar

och bostadsbolag. Syftet med Stockholmshusen är att bygga snabbare, effektivare och till en lägre kostnad.

Totalt hos de tre kommunala bostadsbolagen pågår för närvarande byggnation av cirka 400 bostadslägenheter som Stockholmshus, uppdelat på fyra projekt, varav Familjebostäder bidrar med tre projekt. Dessa är Dalarö/Väddö (125 lgh), Filmen (35 lgh) och Lådkameran (148 lgh).

Bolaget kommer att uppföra fler Stockholmshus och arbetar med att erhålla ytterligare markanvisningar under 2022.

STÖRRE FÖRÄNDRINGAR SEDAN FÖRGAENDE RAPPORT

Genomförandebeslut har, av bolagets styrelse, fattats avseende kv. Oldmästaren i Nockebyhov. Projektet planeras att certifieras enligt miljöbyggnad guld.

Bolagets initiativ med att utveckla ett mer mångsidigt verktyg för beräkning av lönsamhet och hållbarhet i projekt är färdigställt i fas 1, och kommer nu att testas i ett par pilotprojekt. Parallellt fortsätter utvecklingen av verktyget i fas 2 i vilken möjligheten att föra in kalkylen i ett systemstöd utvärderas.

Bilageförteckning

Bilaga 1 Projektportfölj nyproduktion