

**Stockholms Stadshus AB**  
**Stadsledningskontoret**

Dnr SSAB 2024/122  
Dnr KS 2024/729

**Handläggare**  
Stockholms Stadshus AB  
Peter Dahlberg  
Telefon: 08 - 508 293 23

**Till**  
Koncernstyrelsen  
Kommunstyrelsen

Stadsledningskontoret  
Susanne Dingle  
Telefon: 08 - 508 292 61

## **Inriktningsbeslut gällande AB Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder intill Ålgrytevägen i Bredäng**

### **Förslag till beslut**

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

1. Inriktningen för AB Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder intill Ålgrytevägen i Bredäng med en total investeringsutgift om 614 mnkr inklusive förväntad kostnadsutveckling, godkänns.

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Inriktningen för AB Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder intill Ålgrytevägen i Bredäng med en total investeringsutgift om 614 mnkr inklusive förväntad kostnadsutveckling, godkänns.
2. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

### **Sammanfattning**

AB Svenska Bostäder föreslår, som ett led i arbetet med att uppfylla stadens bostadsmål och ägardirektiv, en inriktning för ett projekt om att bygga nya hyreslägenheter i Bredäng. Projektet omfattar totalt nyproduktion av 175 hyreslägenheter samt en lokal fördelade på två punkthus och två lamellbyggnader, med tak som möjliggör både växtlighet och solceller.

AB Svenska Bostäder har i juni 2024 beslutat om och därefter hemställt ärendet till koncernstyrelsen och kommunfullmäktige för

**Stockholms Stadshus AB**

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

beslut att godkänna inriktningen för projektet, med en total investeringsutgift om 614 mnkr inklusive förväntad kostnadsutveckling.

Koncernledningen och stadsledningskontoret anser att projektet medför ett värdefullt tillskott av bostäder inom Bredäng och arbetet med Fokus Skärholmen i Skärholmens stadsdelsnämndsområde, där ambitionen är att bygga totalt cirka 9 500 nya bostäder. Projektet är en del av Fokus Skärholmen, som syftar till en bred utveckling av stadsdelsnämndsområdet Skärholmen, och har haft ett särskilt fokus på social hållbarhet. I översiktsplanen anges att det finns stora stadsutvecklingsmöjligheter i Bredäng med komplettering av ytterligare bostäder. Projektet bidrar därmed till både översiktsplanens intentioner och stadens bostadsmål samt till att uppfylla bolagets ägardirektiv.

I enlighet med projektets kalkyl i kostnadsläge januari 2024 bedömer koncernledningen och stadsledningskontoret att direktavkastningen är marknadsmässig, jämfört med andra liknande bostadsprojekt. Den uppskattade hyresnivån bedöms också utifrån förutsättningarna som rimlig.

Koncernledningen och stadsledningskontoret uppmanar AB Svenska Bostäder att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar i samband med tertialrapportering. Därutöver uppmanas bolaget att nära följa projektet med god beredskap för eventuella avvikelser som kan uppstå, för att inför kommande genomförandebeslut säkerställa att både ekonomi och tidplan hålls.

### **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 2010-2035. AB Svenska Bostäder har en viktig uppgift i att bidra till att uppnå detta mål.

AB Svenska Bostäder tilldelades 2016 rollen som en av två ankarbygggherrar inom ett större detaljplaneprojekt utmed Ålgrytevägen i Bredäng. Projektet är en del av Fokus Skärholmen, som syftar till en bred utveckling av stadsdelsnämndsområdet Skärholmen, och har haft ett särskilt fokus på social hållbarhet.

Markanvisningen innehöll cirka 150 lägenheter i ospecificerat läge inom detaljplanen, som sammanlagt väntades omfatta 800-1200 bostäder. Rollen som ankarbygggherre innebar att säkerställa det

allmänna byggherreintresset samt detaljplanens framdrift fram till detaljplanesamråd. I en kompletterande markanvisning juni 2022 preciserades vilken del som skulle tillfalla Svenska Bostäder. Inför granskning har ytterligare två byggherrar anvisats mark. Totalt omfattar planförslaget nu cirka 890 bostäder.

AB Svenska Bostäder har i juni 2024 beslutat om och därefter hemställt ärendet till koncernstyrelsen och kommunfullmäktige för beslut att godkänna inriktningen för projektet, med total investeringsutgift om 614 mnkr inklusive förväntad kostnadsutveckling.

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

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

### **Ärendet**

AB Svenska Bostäder föreslår som ett led i arbetet med att uppfylla stadens bostadsmål och ägardirektiv inriktningen för ett planerat projekt att bygga nya hyreslägenheter i Bredäng. Projektet kompletterar stadsdelen med bostäder i ett naturnära läge intill Mälaren.

### **Projektet**

I projektet ska Svenska Bostäder bygga bostäder i utkanten av Bredäng. Projektet omfattar totalt nybyggnation av 175 hyreslägenheter samt en lokal. Storleksfördelningen på hyreslägenheterna är 35 enrumslägenheter, 56 tvårumslägenheter, 61 tretrumslägenheter och 23 lägenheter med fyra rum och kök.

Bebyggelsen består av två punkthus om sex våningar och två lamellbyggnader om fem våningar varav en har en lägre volym i tre våningar i vinkel. Inom kvarteret ryms en större, gemensam gård. Samtliga byggnader har en tegelsockelvåning, ovan det har lamellhusen träfasad och punkthusen puts. Vidare är taken utformade som pulpettak, med en lutning som möjliggör placering av solceller, inom det större kvarteret. De två punkthusen öster om Ålgrytevägen planeras med tak med växtlighet och minimal lutning.

Projektet hanterar tillkommande parkeringsbehov inom befintligt bestånd, vilket möjliggör att det kan byggas utan garage. Projektet har också strävat efter att höja byggnadsvolymen, samt ett fokus på

att säkerställa möjlighet till modulbaserad produktion och återupprepning inom projektet.



*Bild 1: Vision av projektets utformning från korsningen Ålgrytevägen/Stora Sällskapets väg*



*Bild 2: Projektets lokalisering inom röd streckad linje. Bredäng camping syns till vänster i bilden. Vägarna som korsas är Ålgrytevägen och Stora Sällskapets väg.*

I korsningen Ålgrytevägen/Stora Sällskapets väg planeras för en lokal. I övriga delar av bottenvåningen mot Ålgrytevägen planeras för gemensamma ytor så som cykelrum, miljörum och tvättstuga. Utformningen ska bidra till en levande gatumiljö och öka tryggheten.

De nya bostäderna kommer att ha närhet till Bredängs centrum med handel, service och tunnelbana. Kopplingen mot centrum stärks ytterligare med tillkommande bebyggelse och en utveckling av gatumiljön längs Stora Sällskapets väg.

I Bredäng äger och förvaltar AB Svenska Bostäder redan idag cirka 1000 lägenheter. De tillkommande lägenheterna utgör ett bra komplement till bolagets befintliga förvaltningsorganisation.

### Tidplan

En ny detaljplan förväntas antas av stadsbyggnadsnämnden under hösten 2024. Under hösten 2024 planeras också att en överenskommelse om exploatering tecknas mellan AB Svenska Bostäder och exploateringsnämnden. Byggproduktionen bedöms kunna starta tredje kvartalet 2028.

### Ekonomi

Den totala investeringsutgiften beräknas till 614 mnkr inklusive förväntad kostnadsutveckling. Projektet är kalkylerat i kostnadsläge januari 2024, med en bedömd utgift om 504 mnkr. Med normala avkastningskrav uppnås ett positivt resultat. Hittills är cirka 6 mnkr upparbetat i projektet. Bolaget kommer att fortsatt bevaka utvecklingen av byggkostnad och driftsekonomi för anpassa projektets förutsättningar inför kommande genomförandebeslut.

### Risker

AB Svenska Bostäder lyfter fram att kalkylen bygger på aktuella ekonomiska faktorer. I detta ingår avkastningskrav och aktuella hyresnivåer för nyproduktion. Investeringsutgiften har också en buffert, som medger en viss avvikelse mellan inflationsmål och kommande faktisk inflation avseende byggkostnadsutveckling för flerbostadshus. Utöver denna buffert finns ett riskutrymme för avvikelser mellan kalkylerade kostnader och kommande faktiska kostnader. Bolaget ser risker med att eventuella överklaganden i detaljplanen kan förändra förutsättningarna i tidplanen. Bolaget kommer att bedriva ett förebyggande kommunikationsarbete för att minska risken men har också ett visst utrymme för detta i avsatt tidplan.

Bolaget ser att det finns en viss vakansrisk och kostnadsfokus är prioriterat för att möjliggöra så låga hyror som möjligt. Bolaget kommer att arbeta för att hitta en lämplig lägenhetsfördelning som tar hänsyn till både möjligheter att tillskapa flera stora lägenheter och den efterfrågan som finns.

### Synpunkter och förslag

Koncernledningen och stadsledningskontoret anser att projektet medför ett värdefullt tillskott av bostäder inom Bredäng och arbetet med Fokus Skärholmen i Skärholmens stadsdelsnämndsområde, där ambitionen är att bygga totalt cirka 9 500 nya bostäder.

Bredäng har både centrum och tunnelbana och av översiktsplanen framgår att Bredängsparken samt tillgången till Sätmaskogen och Mälaren ger stora värden för invånarna. Det anges vidare i översiktsplanen att det finns stora stadsutvecklingsmöjligheter i Bredäng med komplettering av ytterligare bostäder. Projektet bidrar därmed till både översiktsplanens intentioner och stadens bostadsmål samt till att uppfylla bolagets ägardirektiv.

Den beräknade investeringsutgiften uppgår till 614 mnkr inklusive förväntad kostnadsutveckling. Koncernledningen och stadsledningskontoret förutsätter att bolagets kalkylantaganden och riskreserver är tillräckliga för att möta eventuella förändrade omvärldsförutsättningar. Koncernledningen och stadsledningskontoret noterar att bolaget nu har inkluderat framtida kostnadsutveckling i sitt beslut och därmed efterlever de uppdaterade investeringsanvisningarna från moderbolaget som började gälla i januari 2024.

I enlighet med projektets kalkyl i kostnadsläge januari 2024 bedömer koncernledningen och stadsledningskontoret att direktavkastningen är marknadsmässig, jämfört med andra liknande bostadsprojekt. Den uppskattade hyresnivån bedöms också utifrån förutsättningarna som rimlig. Dock kan noteras att AB Svenska Bostäder lyfter fram att det finns en viss vakansrisk och att kostnadsfokus är prioriterat för att möjliggöra så låga hyror som möjligt. Koncernledningen och stadsledningskontoret ser dock i sammanhanget att ett förändrat omvärldsläge, där avkastningskrav och räntor går ner, på sikt kan bidra till att förbättra lönsamheten i projektet för AB Svenska Bostäder. Ett rimligt antagande är också att fastighetsvärdet kommer att öka över tid. Därför föreslås att kommunfullmäktige beslutar om att godkänna inriktningen för projektet.

Koncernledningen och stadsledningskontoret uppmanar AB Svenska Bostäder att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar i samband med tertialrapportering. Därutöver uppmanas bolaget att nära följa projektet med god beredskap för eventuella avvikelser som kan uppstå, för att inför kommande genomförandebeslut säkerställa att både ekonomi och tidplan hålls.

Fredrik Jurdell  
VD

Anette Scheibe Lorentzi  
Vice VD

**Bilagor**

1. Tjänsteutlåtande, AB Svenska Bostäder
2. Ekonomi (SEKRETESS)
3. Protokollsutdrag, AB Svenska Bostäder

Underskriftens äkthet valideras här: <https://underskriftpas.stockholm.se/validera>