

BILAGA2

2021-09-08

Kompletterande beskrivning av ”Stora projekt”

Investeringsprojekt >50 mnkr

Tertial 2, 2021

Innehållsförteckning

1. Beslutade genomförandeprojekt, över 300 mnkr, som godkänts av kommunfullmäktige	4
Ledinge 1 (Stockholmshus)	4
Vallgossen, S:t Göran	4
Mangon (fd Persikan)	5
Albano	5
Plankan	6
2. Beslutade genomförandeprojekt, under 300 mnkr, som godkänts av bolagsstyrelsen	7
Nybohovsbacken	7
Hundlokan/Skogsklockan	8
Snabba Hus Bergslagsvägen	8
Snabba Hus Råckstavägen	9
Sabbatsberg 18	9
Silvret 3	10
Kvarnseglet 3 & 4	10
Greken	11
Kärrtorp Centrum	11
Familjen	12
3. Planeringsprojekt (utrednings-eller inriktningsbeslut) över 300 mnkr, som godkänts av eller ska godkännas av	13
kommunfullmäktige	13
Vårbergsvägen (Stockholmshus)	13
Örskär vid Kärrtorps IP (Stockholmshus)	13
Dalen 21	13
Primus	14
Östberga Norra	14
Valla Södra	14
Björnmossevägen (Stockholmshus)	15
Hagastaden	15
Kotka/ Saima	15

4. Beslutade (Ombyggnad) genomförandeprojekt, under 300 mnkr, som godkänts av bolagsstyrelsen.....	16
Plankan-Fastighetsförbättrande åtgärder.....	16
Husby C.....	17
Lillkvarnen 1&2	17
Oslo 6	18
Pyramiden 18.....	18
Rinkeby Allé	19
Skänninge 5	20
Storholmen 3	20
Ståthållaren 4.....	21
Skänninge 4	22
Nystad 1 (hus) och Nystad 11 (gård).....	22
Oslo 5	23
Oslo 4	24

1. Beslutade genomförandeprojekt, över 300 mnkr, som godkänts av kommunfullmäktige

Ledinge 1 (Stockholmshus)

Genomförandebeslut antogs i Kommunfullmäktige 2017-01. Avtal med entreprenör NCC maj 2018. Produktion avslutad. Inflyttning har skett etappvis från och med juli 2020 och var klar under våren 2021. Statligt investeringsstöd har erhållits på drygt 57 mnkr. Det föreligger i dagsläget inget nedskrivningsbehov.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	Q4-2019	Q2-2021	
Budget (ink moms)	345	275	Upphandlat till 305 mnkr. 57 mnkr i bidrag.
Antal lägenheter	172	172	

Risk: det föreligger i nuläget inga risker.

Slutredovisning i Kommunfullmäktige planeras till Q1 2022.

Vallgossen, S:t Görän

Projektet avser fd Sankt Görans Gymnasium som byggts om till studentbostäder. Genomförandebeslut antogs i Kommunfullmäktige 2014-11. Mars 2015 handlades Serneke Bygg Öst AB (fd Värmdö Byggentreprenader) upp som totalentreprenör. Beslut om utökad investeringsbudget i Bolagsstyrelse 2017-02. Utökad budget från 440 mnkr till 530 mnkr föranleddes bl.a. av förändring i omfattning av kommersiella lokalytor samt kostnader för lokalanpassning intill fullt färdiga funktioner. Inflyttning klar. Det föreligger inget nedskrivningsbehov.

För närvarande pågår en förhandling om slutreglering i projektet inför avslut.

	Ursprungligt genomförandebeslut	Reviderat genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	Q2-2017	Q3-2018	Q3-2018	
Budget (ink moms)	440	530	553	Extra kostnader för ändrings- och tilläggsbeställningar samt hyresgästanpassningar i kommersiella lokaler samt garage. Osäker prognos i väntan på resultatet av förhandling med entreprenör.

Antal lägenheter	236	246	245 (inkl. elevboende)	
------------------	-----	-----	------------------------	--

Risk:

- Slutförhandling med entreprenör har dragit ut på tiden och det finns osäkerhet kring utfall. Förhandling pågår.

Riskhantering:

- Fortsatt dialog med entreprenör inplanerad.

Slutredovisning i Kommunfullmäktige planeras till Q2 2022.

Mangon (fd Persikan)

Genomförandebeslut antogs i Kommunfullmäktige 2020-05. Projektet avser nyproduktion av 169 lägenheter jämte förskola med 6 avdelningar och två kommersiella lokaler samt ett skyddsrum. Projektet omfattar även 75 garageplatser. Upphandling av markentreprenad genomförd tillsammans med Stockholmshem som innehar grannkvarteret. Entreprenör är Frijo. Byggstart för markarbeten startades hösten 2020, markentreprenaden är slutbesiktigad och godkänd i augusti 2021. Upphandling av totalentreprenad för husbyggnad klar under juni månad med entreprenör Wästbygg Entreprenad AB. Byggstart beräknas till dec 2021. Det föreligger i dagsläget inget nedskrivningsbehov.

	Genomförandebeslut	Prognos		Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	Q1-2023	Q2-2024		
Budget (inkl moms)	682	643		Totalentreprenad upphandlat i juni 2021
Antal lägenheter	169	169		

Risk: Det föreligger i nuläget inga extraordinära risker.

Slutredovisning i Kommunfullmäktige planeras till Q2 2025.

Albano

Nybyggnad av 8 stycken flerbostadshus omfattande 1022 student- och forskarbostäder samt 17 stycken kommersiella lokaler inom Campus Albano. Genomförandebeslut antogs i Kommunfullmäktige 2015-09.

Beslut om utökad investeringsvolym, med en total investering om 2 130 mnkr, togs av Svenska Bostäders styrelse den 2018-02 och i koncernstyrelsen den 2018-03. Inget ärende i Kommunfullmäktige då avvikelser på resultat låg inom stadens regelverk. Projektet utförs i CM-upplägg (Construction Management) med delade entreprenader genom EBAB. Produktion pågår och inflyttning planeras i etapper med start Q4-2021. Kostnader har ökat framförallt pga tidsförskjutning, marknadsläge med rådande högkonjunktur, ökade projekteringskostnader, komplicerade markförhållanden samt ökade taxor för anslutningsavgifter. Reviderat

genomförandebeslut antogs i bolagsstyrelse 2020-09 med en total investeringskostnad på 2 395 mnkr. Beslut i koncernstyrelsen 2020-10 samt i kommunfullmäktige 2020-11. Det föreligger i dagsläget inget nedskrivningsbehov.

	Ursprungligt genomförandebeslut	Reviderat genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	Q2-2023	Q3-2023	Q3-2023	
Budget (ink moms)	1475	2395	2406	Ökade arbetsplatsomkostnader samt korrigerade anslutningsavgifter
Antal lägenheter	1001	1022	1022	

Risk:

- Onormal hög prisutveckling på material under senaste tiden som kan påverka indexkostnader
- Kattrumpstullen 13, Bygglov och startbesked är sedan tidigare erhållet och Trafikverkets beslut att avslå tillståndsansökan enligt §43 väglagen är överklagat till Länsstyrelsen Stockholm. Länsstyrelsen har bifallit överklagandet och upphävt Trafikverkets beslut. Trafikverket har överklagat länsstyrelsens beslut till infrastrukturdepartementet. Beslut väntas under hösten. Kostnaden att bygga och intäkterna för Kattrumpstullen 13 ingår i totalprognosen. Vid uteblivet tillstånd visar en överslagsberäkning på minskad investering med 109 mnkr och ett minskat övervärde med 48 mnkr.
- Omfattning av hyresgästanpassning i lokaler utöver basutförande ej känt. Eventuella kostnader ingår inte i den beslutade investeringen.

Riskhantering:

- Bevaka indextabeller och justera indexprognoser
- Detaljkalkylera Kattrumpstullen 13 vid beslut om tillstånd
- En grov bedömning av kostnader för hyresgästanpassningarna har tagits fram.

Slutredovisning i Kommunfullmäktige planeras till Q4 2024.

Plankan

Genomförandebeslut antogs i Kommunfullmäktige 2017-01. Projektet avser påbyggnad av befintligt kvarter med totalt 158 lägenheter varav 50 studentlägenheter med en investering på totalt 520 mnkr. I samband med nyproduktionen planeras för ett antal fastighetsförbättrande åtgärder i det befintliga beståndet. Total investering för fastighetsförbättrande delen beräknades till 95 mnkr. I mars 2019 togs beslut i bolagsstyrelsen att SB kunde kontraktera Serneke till en total investeringsutgift inklusive moms om 597 mnkr plus ca 95 mnkr för fastighetsförbättrande åtgärder. För mer information om fastighetförbättrande delen hänvisas till punkt 6. "Beslutade Ombyggnadsprojekt under 300 mnkr".

Kontrakt med Serneke 2019-04. Projektet produceras i totalentreprenad. Produktion pågår. Överklagande i alla instanser har försenat projektet.

Projektkostnader har ökat bl.a. pga ökade kostnader för grundläggning av nya huset, behov av förstärkning på bjälklag och stomme, oväntade miljösaneringar, och framskjuten tidplan. Vidare har 4 nya lägenheter tillskapats.

Reviderat genomförandebeslut antogs i bolagsstyrelsen 2020-12 och uppgår till 773 mnkr inkl. moms för nyproduktionsdelen, plus 143 mnkr inkl. moms för de fastighetsförbättrande åtgärderna.

Det föreligger i dagsläget inget nedskrivningsbehov.

	Ursprungligt genomförandebeslut	Reviderat genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	Q4-2018	Q4-2023	Q2-2024	Stora förseningar pga överklagande
Budget (ink moms)	520	773	773	
Antal lägenheter	158	162	162	

Risk:

- Meningsskiljaktighet med Entreprenör kring tider och kostnader. Kan komma att påverka slutkostnadsprognos och slutförandedatum.
- Ej färdig projektering för hela projektet samtidigt som produktion har startats. Alla frågor är inte utredda ännu.
- Risk för behov av ytterligare evakuering pga bullerproblematik samt säkerhetsaspekt.

Riskhantering:

- Jurister inkopplade för att hitta lösning.
- Täta besiktningar och platsbesök genomförs.
- Hantering av effekten utav bullerproblematik för hyresgäster via möjlighet att nyttja lokaler i närliggande kulturfastighet.

Slutredovisning i Kommunfullmäktige planeras till Q4 2025

2. Beslutade genomförandeprojekt, under 300 mnkr, som godkänts av bolagsstyrelsen

Nybohovsbacken

Genomförandebeslut om 265 mnkr togs i bolagsstyrelsen 2014-02. Projektet består av sju punkthus med 91 lägenheter samt 3 lokaler som byggs i tre etapper. Projektet utförs i CM-upplägg med delade entreprenader via Besqab. Beslut om utökad investering under pågående produktion har tagits bl.a. med anledning av komplicerad grundläggning samt försening av exploateringskontorets arbeten i gatan vilket hindrat produktionen och lett till förseningar med ökade anbudspriser pga högkonjunktur samt ökade kostnader för platsorganisation. Reviderat genomförandebeslut i bolagsstyrelsen 2017-09 på 399 mnkr. All inflyttning i lägenheterna är klart. Uthyrning av lokaler återstår.

Under 2020 uppvisade projektet en prognos på 419 mkr vilket föranledde en nedskrivning på 17 mnkr i bokslutet för 2020. Kostnadsutvecklingen har varit positiv för projektet och efter genomförda avstämningar med entreprenörer har prognosen sänkts till 401 mkr. Detta medför att vi kan återföra den tidigare bokförda nedskrivningen.

	Ursprungligt genomförande-beslut	Reviderat genomförande-beslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	Q4-2018	Q2-2020	Q1-2021	
Budget (ink moms)	165	399	401	
Antal lägenheter	91	91	91	

Risk: Det föreligger i nuläget inga risker.

Slutredovisning i bolagsstyrelsen planeras till Q1 2022.

Hundlokan/Skogsklockan

Genomförandebeslut antogs i bolagsstyrelsen 2015-06. Svenska Bostäder fick ta över detta projekt från Familjebostäder. Projektet handlades upp i dec 2015. Entreprenör Serneke. Inflyttning har skett under 2018. En del kompletterande arbete avseende bl.a. ventilation och garage pågår. Projektet beräknas vara klart under hösten 2021. Det föreligger i dagsläget inget nedskrivningsbehov.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	Q3-2018	Q3-2018	
Budget (ink moms)	255	266	Projektet handlades upp till tot 274 mnkr.
Antal lägenheter	108	108	

Risk: Det föreligger i nuläget inga risker.

Snabba Hus Bergslagsvägen

Genomförandebeslut antogs i bolagsstyrelsen 2016-06. Överklagande till flera instanser, reviderat bygglov samt behov av ledningsomläggningar har försenat projektet och lett till ökade kostnader. Antal lägenheter har utökats med 7 pga förändringar i dispositionen av byggnaden. Reviderat genomförandebeslut antogs i bolagsstyrelsen 2020-12 och omfattar slutkostnadsprognos på 184 mnkr, inkl. moms. Avtal med entreprenör MFH Bygg okt 2017. Inflyttning är klar och arbetet med ledningsomläggning pågår. Då investeringen överskridit marknadsvärdet, gjordes en nedskrivning på 5 mnkr i bokslutet 2020.

	Ursprungligt genomförande-beslut	Reviderat genomförande-beslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	Q2-2018	Q1-2021	Q1-2021	
Budget (ink moms)	141	184	184	
Antal lägenheter	127	134	134	

Risk:

- Problem med samordning av ledningsomläggningar med Ellevio och med färdigställande av markarbeten.
- Entreprenören har begärt extrabetalt för en förlängd entreprenadtid. Detta krav har SB med hjälp av advokat tillbakavisat.

Riskhantering:

- Täta kontakter med framförallt Ellevio Stockholmsström-projektet. Förhandling om gränsdragningsavtal pågår.
- SB har genom brev tillbakavisat kravet från entreprenören.

Slutredovisning i bolagsstyrelsen planeras till Q2 2022.

Snabba Hus Råckstavägen

Genomförandebeslut antogs i bolagsstyrelsen 2016-06. Avtal med entreprenör MFH Bygg okt 2017. Inflyttning klar dec 2019. Antal lägenheter har justerats ner på grund av förändringar i dispositionen av byggnaden. Projektet har drabbats av ökade kostnader kring framförallt ledningsomläggningar och anslutningsavgifter. Slutreglering med entreprenör samt avstämning med Ellevio är klar. Projektet kommer att avslutas. Det föreligger i dagsläget inget nedskrivningsbehov.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	Q2-2018	Q4-2019	
Budget (ink moms)	277	301	Upphandlat till totalt 284 mnkr. Avdrag för 3 moduler.
Antal lägenheter	250	247	

Risk: det föreligger i nuläget inga risker.

Slutredovisning i bolagsstyrelsen planeras till Q4 2021.

Sabbatsberg 18

Genomförandebeslut antogs i bolagsstyrelsen 2016-12. Avtal med entreprenör Serneke juni 2017. Inflyttad juni 2019. En del garantiarbeten återstår. Frågan kring elanslutning har varit aktuell sedan 2017 där Ellevio och Locum har haft diskussion kring kabelförläggning i mark.

Arbetet med nyanslutning och serviceändring är avslutat nu och vi väntar besked om slutfaktura från Ellevio. Inväntar även inplanerade garantiarbeten inför avslut av projektet. Det föreligger i dagsläget inget nedskrivningsbehov.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	Q1-2019	Q2-2019	Inflyttad
Budget (ink moms)	125	137	Handlades upp till 136,3 mnkr
Antal lägenheter	42	42	

Risk: Det föreligger i nuläget inga risker.

Slutredovisning i bolagsstyrelsen planeras till Q4 2021.

Silvret 3

Genomförandebeslut antogs i bolagsstyrelsen 2017-06. Avtal med entreprenör Erlandsson bygg maj 2018. Inflyttning har skett i etapper under 2020. Entreprenör hamnade i ekonomiskt obestånd och är under rekonstruktion, detta har haft en relativt liten påverkan i projektet som var i slutskedet. Slutreglering av ekonomin pågår.

Det föreligger i dagsläget inget nedskrivningsbehov.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	Q1-2020	Q4-2020	
Budget (ink moms)	284	293	Handlades upp till 300 mnkr.
Antal lägenheter	113	113	

Risk: Det föreligger i nuläget inga risker.

Slutredovisning i bolagsstyrelsen planeras till Q1 2022.

Kvarnseglet 3 & 4

Genomförandebeslut antogs i bolagsstyrelsen 2017-06. Avtal med entreprenör Erlandsson bygg juli 2017. Samtliga lägenheter är inflyttade. Projektet beviljades statligt investeringsstöd juni 2018 på drygt 36 mnkr vilket har betalats ut efter inflyttning. Det föreligger i dagsläget inget nedskrivningsbehov.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	Q3-2019	Q2-2020	

Budget (ink moms)	294	250	Upphandlat till 295 mnkr exkl. investeringsbidrag på 36 mnkr.
Antal lägenheter	106	105	

Risk: Det föreligger i nuläget inga risker.

Slutredovisning i bolagsstyrelsen planeras till Q4 2021.

Greken

Genomförandebeslut antogs i bolagsstyrelsen 2018-03. Projektet omfattar 95 lägenheter samt 2 garage med totalt 38 p-platser. Dessutom ingår en upprustning av befintlig gemensam gård i projektet. Avtal med entreprenör JSB Construction april 2019. Produktion pågår. Inflyttning planerad till jan 2022.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	Q2-2021	Q1-2022	
Budget (ink moms)	272	225	Upphandlat till totalt 246 mnkr.
Antal lägenheter	95	95	

Risk: Det föreligger i nuläget inga risker.

Slutredovisning i bolagsstyrelsen planeras till Q1 2023.

Kärrtorp Centrum

Genomförandebeslut antogs i bolagsstyrelsen 2017-02 avseende nyproduktion av 69 bostäder inom fastigheterna Söderarm 1 och Grönskär 2. Beslut om utökad investeringsbudget i Bolagsstyrelse 2019-02 med anledning av utökning av boarean och antalet lägenheter samt tidsförskjutning. Avtal med entreprenör Exlmg B&P d.o.o från Serbien feb 2020 (Svenska dotterbolaget heter Northing AB). Inflyttning planerad till hösten 2022.

	Ursprungligt genomförandebeslut	Reviderat genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	Q1-2020	Q4-2021	Q3-2022	
Budget (ink moms)	187	215	215	Upphandlat till 217 mnkr
Antal lägenheter	69	72	72	

Risk:

- Byggnation nära T-banan utgör en risk.

- Utländsk entreprenör medför osäkerhet genom att det är deras första projekt i Sverige.

Riskhantering:

- Vi följer gällande arbetsplan och rutiner som SL har upprättat.
- Genom löpande besiktningar och kontinuerliga uppföljningar på plats arbetar vi för att minska risken.

Slutredovisning i bolagsstyrelsen planeras till Q4 2023.

Familjen

Genomförandebeslut antogs i bolagsstyrelsen 2020-06. Projektet avser nyproduktion av 87 studentlägenheter samt en förskola inom kv Familjen 2 i Östberga.

Detaljplanen vann laga kraft i mars 2020 och exploateringsavtalet är klart. Då samtliga inkomna anbud låg högre än kalkylerad investering har ett reviderat genomförandebeslut antagits i bolagsstyrelsen 2020-12 och omfattar investering på 130 mnkr inkl. moms. Detta under förutsättning att investeringsstöd beviljas. Investeringsnivån utan investeringsstöd bedöms till 146 mnkr inkl. moms. Arbetet med upphandling har tagit längre tid än beräknad. Byggstart beräknas till Q2 2022.

	Ursprungligt genomförandebeslut	Reviderat genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	Q1-2023	Q2-2023	Q2-2024	
Budget (inkl moms)	112	130	130	Inkl. förväntat investeringsstöd
Antal lägenheter	87	87	87	

Risk:

- Förändring i konjunkturläget kan försvåra vår möjlighet att uppnå kalkylerad budget.
- Marknadsrisk med få anbud då projektet varit på förfrågan tidigare och ekonomiska ramen är pressad.
- Osäkerhet kring antalet anbud samt nivån på dessa.

Riskhantering:

- En ny förfrågan skickas ut i början av september. Erfarenheten visar dock att det finns en risk att få färre anbud och högre nivåer när ett projekt varit ute på upphandling tidigare. Vi har ingen rådighet över antal anbudsgivare och anbudspriser.

Slutredovisning i bolagsstyrelsen planeras till Q2 2025.

3. Planeringsprojekt (utrednings-eller inriktningsbeslut) över 300 mnkr, som godkänts av eller ska godkännas av

kommunfullmäktige

Vårbergsvägen (Stockholmshus)

Svenska Bostäder ansökte i september 2016 om en förnyad markanvisning för den mark som delvis ligger vid Vårbergsvägen på fastigheten Skärholmen 2:1 och delvis på våra egna fastigheter Brännholmen 1, Eldholmen 1 och Ekholmen 1. I markanvisningsavtalet bedöms området kunna bereda plats för c:a 210 lägenheter. NCC är samverkansentreprenör. Antagande beräknas till Q4-2021 och bedömd byggstart 2024.

Inriktningsbeslut:	2018-04
Beräknad investering:	523 mnkr
Antal lägenheter:	223 lgh

Örskär vid Kärrtorps IP (Stockholmshus)

Svenska Bostäder erhöll i nov 2015 en markanvisning för den mark som avgränsas av Kärrtorpsvägen i norr, Sockenvägen i söder, befintlig bebyggelse på Vikstensvägen i Väster och Kärrtorps idrottsplats och Nackreservatet i öster. Bolaget avser att bygga ca 400 hyreslägenheter med en prognosticerad budget på ca 900 Mnkr. Området bedömdes kunna bereda plats för c:a 600 nya lägenheter varav 200 som bostadsrätter. Preliminär byggstart beräknas till 2024.

Inriktningsbeslut:	2017-06
Beräknad investering:	905 mnkr
Antal lägenheter:	400 lgh

Dalen 21

Bolaget erhöll markanvisning i februari 2013 för fastigheten Dalen 21. Fastigheten är bebyggd med ett parkeringshus. Bolaget tillskapar ca 140 lägenheter och ersätter gammalt parkeringshus inom fastigheten Dalen 21 i Gamla Enskede. 2017 togs ett inriktningsbeslut om en investering på 319 mnkr för ca 100 lägenheter, men efter omarbetning har antalet lägenheter ökat till ca 140 med en total investeringsutgift på 421 mnkr. Preliminär byggstart beräknas till 2022.

Inriktningsbeslut:	2021-06 (bolagsstyrelsen)
Beräknad investering:	421 mnkr
Antal lägenheter:	140

Primus

Belägen på Lilla Essingen. Projektet ingår i stadens planer för området där ca 600 lägenheter lgh varav ca 210 lgh på stadens mark och ca 390 lgh på privatmark. 108 lgh på stadens mark planeras som hyresrätter. Markanvisning erhöles i december 2008. Detaljplan vann laga kraft juni 2018. Huset projekteras för att klara Miljöbyggnad Silver och en energiförbrukning under 60 kWh/kvm. Tidplan har skjutits från stadens och Oscar Properties sida. Inväntar besked om tidplan för Svenska Bostäders tillträde till mark.

Inriktningsbeslut:	2018-03
Beräknad investering:	375 mnkr
Antal lägenheter:	108

Östberga Norra

Beslut avser nyproduktion av ca 220 lägenheter inom ramen för Stockholmshus delvis på egen tomt rätt Familjen 1, delvis på fastigheten Årsta 1:1 till en total investeringsutgift om 531 mnkr. Det har dock visat sig att förutsättningarna för Stockholmshus-upplägg inte uppfylls och därmed har bolaget ändrat inriktning. Förstudiearbete för ca 150-200 hyreslägenheter pågår för närvarande.

Detaljplanarbete pågår och samråd planeras till sep 2021. Arbetet med att ta fram underlag för reviderat inriktningsbeslut är beroende av slutgiltig gestaltning i detaljplanen.

Inriktningsbeslut:	2018-03
Beräknad investering:	531
Antal lägenheter:	220

Valla Södra

Svenska Bostäder fick i oktober 2011 en markanvisning för nya bostäder i den första etappen av Årstafältets utbyggnad för att tillskapa c:a 170 lägenheter. 2017-05-24 vann planen laga kraft. Med nuvarande planering rymmer kvarteret totalt 169 lägenheter, 46 vanliga lägenheter och 123 studentlägenheter samt garage inkluderat 37 platser. Inväntar besked om tillträde till mark.

Inriktningsbeslut:	2018-06
Beräknad investering:	341 mnkr
Antal lägenheter:	169

Björnmossevägen (Stockholmshus)

Bolaget erhöll markanvisning för 224 lägenheter i december 2017 i Kälvesta. Projektet omfattar även c:a 121 p-platser och 14 gästparkeringar- och parkeringar för rörelsehindrade. Det skapas också 471 cykelplatser. Osäkerhet finns kring antal lägenheter och fördelning mellan hyresrätter och bostadsrätter i området och arbete med denna fråga pågår för närvarande. Beslut i Stadsbyggnadsnämnd 2020-03 att gå vidare med projektet.

Inriktningsbeslut:	2019-03
Beräknad investering:	565 mnkr
Antal lägenheter:	224

Hagastaden

Svenska Bostäder fick i mars 2018 en markanvisning i östra Hagastaden för cirka 300 studentbostäder och lokaler i bottenvåning. Kvarteret delas med Micasa, som bygger vård- och omsorgsboende. Detaljplanesamråd ägde rum mar-maj 2020 och granskning planeras till okt 2021. Förslaget som ligger till grund för granskningen har lämnats in till stadsbyggnadskontoret och vår egen programhandling beräknas bli klar under Q3 2021. Förslaget har sedan samrådet reviderats utifrån inkomna synpunkter och vidarebearbetats enligt gängse ordning. Projektet bibehåller i stort sitt upplägg och sina kvaliteter men är mer anpassat utifrån kringliggande kulturmiljö. Antalet bostäder är i dagsläget 334 st, med sannolik möjlighet att i nästa skede optimera projektet ytterligare och tillskapa 3 lägenheter till. Produktionsstart beräknas till 2024.

Inriktningsbeslut:	2020-03
Beräknad investering:	536 mnkr
Antal lägenheter:	338

Kotka/ Saima

I november 2017 fick Svenska Bostäder en markanvisning för 400 bostäder inom fastigheterna Saima 1 och Kotka 1 i Akalla. Bolaget har idag tomträtt för befintliga parkeringsdäck på fastigheterna. Detaljplanearbetet kom igång i okt 2019 och detaljplanesamråd genomfördes sep-nov 2020. Projektet omfattade i samrådet ca 380 lägenheter fördelade på två kvarter med lokaler i utvalda bottenvåningar samt två förskolor. Inriktningsbeslut i kommunfullmäktige sep-2020. Efter medskick från kommunfullmäktige vid inriktningsbeslutet har stadsbyggnadskontoret muntligen meddelat att en av bolagets förskolor utgår. Detta bedömer Svenska Bostäder är positivt för projektet. Efter samrådet initierade bolaget ett omtag, bland annat för att ha bättre förutsättningar att nå energimålen.

Synpunkter från stadsbyggnadskontoret påverkar antalet bostäder negativt. För att få genomförbarhet i projektet är det viktigt att volymerna/ytorna från samrådet kvarstår, vilket

bolaget jobbar för. Förslaget som togs fram godkändes inte av stadsbyggnadskontoret och deras synpunkter påverkade antalet lägenheter negativt. Fram till sommaren har arbetet därför fokuserat på att hitta en struktur som fungerar både stadsbyggnadsmässigt och genomförandemässigt. Ett strukturförslag finns nu framtaget och ska vidareutvecklas för att utgöra grund för detaljplanens granskning. Inlämning är planerad till nov 2021 och granskningen är planerad till Q2 2022. Parallellt pågår arbetet med Svenska Bostäders programhandling, där de frågor som har bäring på detaljplanen prioriteras. Programhandlingen planeras vara klar Q1 2022.

Inriktningsbeslut:	2020-09
Beräknad investering:	1 141 mnkr
Antal lägenheter:	379

4. Beslutade (Ombyggnad) genomförandeprojekt, under 300 mnkr, som godkänts av bolagsstyrelsen

Plankan-Fastighetsförbättrande åtgärder

Genomförandebeslut antogs i Kommunfullmäktige 2017-01 som del av investeringsärende avseende nyproduktion. Total budget bedömdes till 95 mnkr och beslutet avsåg totalrenovering av gård med nytt tätskikt, renovering av fyra befintliga hissar, nytt tätskikt på tak, utbyte av delar av befintliga installationer, handikappanpassning av fyra entréer, upprustning av garaget, modernisering och utbyggnad av befintlig miljöstuga moderniseras samt sanering och rivning av gamla oljecisterner som tagits ur drift.

Projektet har drabbats av stora förseningar på grund av överklagande i alla instanser.

Bolagsstyrelsen beslutade 2020-12 att godkänna ett nytt genomförandebeslut med en investering på 143 mnkr för fastighetsförbättrande åtgärder. Anledningen till det nya beslutet beror bland annat på asbestsanering samt stomförstärkningar.

Kontrakt med Serneke 2019-04. Projektet produceras i totalentreprenad. Produktion pågår. Det föreligger i dagsläget inget nedskrivningsbehov.

	Ursprungligt genomförandebeslut	Reviderat genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning				Kvarboende hyresgäster
Budget (ink moms)	95	143	143	
Antal lägenheter	341	341	341	

Risk:

- Föreligger risk för förskjutning av tidplanen vilket kan medföra ökade kostnader.
- Påträffande av inbyggda miljöfarliga ämnen t.ex. asbest medför saneringskostnader.

Riskhantering:

- Dialog förs på VD-nivå för att komma vidare i diskussionerna angående projektet.

Slutredovisning i Kommunfullmäktige planeras till Q1 2025

Husby C

Bolagsstyrelsen beslutade 2014-12 om en investering på 254 mnkr avseende ombyggnad av fastigheterna Lillehammer 3, Ålesund 1 och 2 i Husby. Projektet omfattar ombyggnad av ca 7 700 kvm lokalyta, ca 900 kvm tillbyggnad av matvarubutik samt inglasning av galleria/tunnelbaneentré. Totalt innehåller kvarteren ett trettiotal lokaler i storlekar från 14 kvm till 970 kvm. Ombyggnaderna genomförs med verksamhet i drift, dvs. utan att störa lokalverksamheterna, därmed ingen evakuering eller återflytt planerad.

Upphandlad entreprenad med M3 Bygg AB startade år 2015.

Avvikelse mot investeringsbeslut beror på att åtgärder gjorts som inte var aktuella i samband med beslutet, bl.a. folkets Husby, Kontaktcenter, lokaler Trondheimsgatan 3 samt Kulturskolans lokaler anpassade till Stadsteatern.

Omprojektering för de kvarvarande delarna i projektet har utförts 2021 och påvisar att vi klarar ekonomin mot beslutad investering. Nästa steg är att uppdatera värderings- och avkastningskalkyler.

Det föreligger i dagsläget inget nedskrivningsbehov.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	2018	2023	Kvarboende hyresgäster
Budget (ink moms)	254	265	
Antal lägenheter	0	0	

Risk: Det föreligger i nuläget inga risker.

Slutredovisning i bolagsstyrelsen planeras till Q4 2024.

Lillkvarnen 1&2

Bolagsstyrelsen beslutade 2015-10 om en investering på 133 mnkr avseende upprustning och renovering av Kv Lillkvarnen 1 och 2, Rinkeby bestående av 130 lägenheter. Produktionsbudgeten med anbud som underlag fastslogs till 144 mnkr vilket ansågs ligga inom investeringsärendets känslighetsanalys.

2017-12 godkände styrelsen en utökad investering på 160 mnkr. Start för återflytt 2018.

Upphandlad entreprenad med Q-Gruppen Bygg AB startade september 2016.

Tvist pågår sedan entreprenören gått i konkurs. Konkursförvaltaren har ställt krav på SB, men SB har ställt motkrav på ett högre belopp. I nuläget osäkert på var diskussionen kommer att landa. Det föreligger i dagsläget inget nedskrivningsbehov.

	Ursprungligt genomförandebeslut	Reviderat genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	2018	2018	2019	
Budget (ink moms)	133	160	150	
Antal lägenheter	130	130	132	

Risk:

- Det föreligger inga kvarstående risker utöver tvisten mellan bolaget och konkursförvaltaren enligt ovan.

Riskhantering:

- Dialog med advokat och inväntar motpartens nästa steg. Utgången är ytterst osäker.

Oslo 6

Bolagsstyrelsen beslutade 2018-12 om en investering på 214 mnkr avseende ombyggnad av fastigheten Oslo 6 i Husby. Upprustning av 112 lägenheter samt återuppbyggnad av 7 lägenheter som förstördes i brand 2017 (Oslogatan 22). Upphandlad entreprenad med M3 Bygg AB startade år 2019. Start för återflytt okt 2020.

Prognosavvikelsen mot styrelsebeslutet beror på bättre inköp av material och underentreprenör. Det föreligger i dagsläget inget nedskrivningsbehov.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	2020	Q2 2021	
Budget (ink moms)	214	199	
Antal lägenheter	119	119	

Risk: Det föreligger i nuläget inga risker.

Slutredovisning i bolagsstyrelsen planeras till Q4 2021.

Pyramiden 18

Bolagsstyrelsen beslutade 2019-10 om en investering på 180 mnkr avseende grundförstärkning samt upprustning av Pyramiden 18. Fastigheten består av ett gårdshus och ett gatuhus.

Varje huskropp (2 st) inom fastigheten är uppdelad i två delar, den ena innefattar grundförstärkning av huset, den andra innefattar upprustning. Upprustning av fastigheten ingår som en delentreprenad i det samverkansprojekt som bedrivs tillsammans med Skanska som upphandlad entreprenör med start 2019.

Beräknad start för återflytt för gårdshuset maj/juni 2022.

Det föreligger i dagsläget inget nedskrivningsbehov.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning		2025	Beräknad återflytt framgår ej i styrelseärendet.
Budget (ink moms)	180	180	
Antal lägenheter	32	32	

Risk:

- Sista delentreprenaden, dvs. upprustning av Pyramiden 18 gathus kommer ej att utföras i denna samverkan med Skanska. Den delen kommer att ingå i en ny upphandling av resterande fastigheter inom kvarteret. Risken är att det blir för dyrt om vi får för höga anbud i den nya förfrågan.

Riskhantering:

- Förslagsvis en ny upphandling i någon form av samverkan med en entreprenör som vi tillsammans kan ta fram lämpliga åtgärder samt kostnader med.

Slutredovisning i bolagsstyrelsen planeras till Q2 2025.

Rinkeby Allé

Bolagsstyrelsen fattade 2019-12 ett genomförandebeslut på en investering om 168 mnkr avseende upprustning av delar av fastigheterna Kvarnseglet 5 och Kvarndammen 2 i Rinkeby.

Upprustningen omfattar sammanlagt 104 lägenheter. Dessutom tillkommer nio lägenheter genom ombyggnad av lokaler. Produktion pågår.

Entreprenaden med Erlandsson Bygg startade 2020-02. Beräknad start för återflytt juni 2021.

I genomförandebeslutet står det att ett nytt beslut för Kvarndammen 4 planeras Q1 2021. Det är dock ej aktuellt i nuläget. Entreprenören befinner sig i rekonstruktion.

Det föreligger i dagsläget inget nedskrivningsbehov.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	2022	2021	Tidigarelagt jämfört med tidigare prognoser då Kvarndammen 4 inte längre ingår i projektet.

Budget (ink moms)	168	164	
Antal lägenheter	104	104	

Risk:

- Tiden för Erlandssons Byggs rekonstruktion har löpt ut. Det innebär att det föreligger en risk i både ekonomi och tidplan.

Riskhantering:

- Förhandlingar pågår.

Slutredovisning i bolagsstyrelsen planeras till Q1 2022.

Skänninge 5

Bolagsstyrelsen beslutade 2018-12 om en investering på 104 mnkr avseende ombyggnad av fastigheten Skänninge 5 i Tensta. Husen är loftgångshus med garage under gårdsbjälklaget. De är byggda på slutet av 1960-talet och är fem våningar höga.

Renovering ska utföras i lägenheterna, i allmänna utrymmen som källare och garage.

Upphandlingen av Skänninge 2 gjordes 2018, där Skänninge 5 var med som en option. Optionen ropades sedan av 2019.

Start för återflytt maj 2020.

Det gjordes en nedskrivning på 7 mnkr i bokslutet 2020.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	2020	2021	
Budget (ink moms)	104	104	Genomförandebeslut 2018-12 på 104 mnkr avseende ombyggnad av Skänninge 5.
Antal lägenheter	53	53	

Risk: Det föreligger i nuläget inga risker.

Slutredovisning i bolagsstyrelsen planeras till Q4 2021.

Storholmen 3

Bolagsstyrelsen beslutade 2015-04 om en investering på 99 mnkr avseende fastigheten Storholmen 3 i Vårberg, huvuddel 1.

2016-09 beslutade styrelsen om en utökad investering för huvuddel 1 och huvuddel 2, dvs. hela fastigheten, på totalt 239 mnkr.

2017-04 godkände bolagsstyrelsen en rapport om ny inriktning i projektet, med motiveringen att inga nya påbyggnader skulle tas med i ombyggnationen.

2020-02 togs ett nytt beslut i styrelsen på 80 mnkr plus tidigare upparbetade 111 mnkr, vilket ger en total investering på 191 mnkr.

Ärendet avser upprustning av resterande del av fastigheten Storholmen 3 i Vårberg, benämnt Huvuddel 2. Fastigheten omfattas av två huskroppar. Största delen av tillhörande gård har renoverats under fjolåret för aktuell huvuddel.

Entreprenaden med Peab startade 2015. Start återflytt etapp 1 december 2016.

Projektet pausades sedan och ny entreprenadupphandling gjordes i samband med det nya beslutet med Skanska, start mars 2020.

Entreprenören befinner sig i nuläget under konkurshot.

Avvikelse mot projektram beror dels på lägre anbud på mark än kalkylerat vilket ger mindre bidrag dvs. ökad kostnad men även justering i prognosen för upparbetade kostnader för mark och tidigare utförda etapper 1 och 2. Vi har fått in högre anbud än prognostiserat och ny framtagen värderingskalkyl värderas just nu. Förslag till styrelseärende finns framtaget. Projektet pausat i väntat på detta. Hyresgästerna är informerade om läget.

Det föreligger i dagsläget inget nedskrivningsbehov.

	Ursprungligt genomförande-beslut	Reviderat genomförande-beslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning				Kvarboende hyresgäster
Budget (ink moms)	239	191	191	
Antal lägenheter	103	115	115	

Risk:

- Det föreligger risker i både ekonomi och tidplan på grund av att Erlandssons Bygg är under konkurshot.

Riskhantering:

- Vi har stöd av bolagets jurist och har regelbundna uppföljningar kring Erlandssons status.

Slutredovisning i bolagsstyrelsen planeras till Q4 2022.

Ståthållaren 4

Bolagsstyrelsen beslutade 2018-09 om en investering på 175 mnkr avseende upprustning av fastigheten Ståthållaren 4 i Bagarmossen.

Upphandlade entreprenörer i projektet är RA-Bygg (2018) och Skanska (2020).

Överklagan av bygglov avseende fönsterbyte från hyresgäster har skickats in till Länsstyrelsen, som tillbakakallade bygglovet gällande fönsterbyte. Bolaget har valt att inte överklaga detta beslut.

Fönsterbytet ersätts därmed med fönsterrenovering.

Det föreligger i dagsläget inget nedskrivningsbehov.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	2021	2023	
Budget (ink moms)	175	175	

Antal lägenheter	274	274	
------------------	-----	-----	--

Risk:

- I nuläget finns en risk att vi inte kommer igång med fönsterrenoveringen under 2021 som planerat. Det kommer att leda till en tidsförskjutning i projektet till och med våren 2023.

Riskhantering:

-

Slutredovisning i bolagsstyrelsen planeras till Q2 2023.

Skänninge 4

Bolagsstyrelsen beslutade 2020-06 om en investering på 170 mnkr avseende upprustning av fyra bostadshus. Husen är loftgångshus med garage under gårdsbjälklaget. Renovering utförs i lägenheterna och i allmänna utrymmen. Även renovering av tak, fasad och fönster ingår. Gården ska renoveras inklusive nytt tätskikt på garagebjälklag.

Utöver detta ska bottenvåningen mot Tenstagången, vilken omfattar 10 lokaler för nya lokalhyresgäster, renoveras. Vi har sökt bygglov för att göra om 5 av dessa lokaler till lägenheter men det avslogs av Stadsbyggnadsnämnden då det strider mot detaljplan. Ansökan om att ändra detaljplanen har inlämnats.

Detta är sista etappen av fyra.

Upphandlad entreprenör M3 Ingår i option från 2018-02, produktionsstart 2020-09.

Det föreligger ett nedskrivningsbehov om 22 mnkr som kommer belasta bolagets resultat 2021.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	2022	2022	
Budget (ink moms)	170	170	
Antal lägenheter	81	81	

Risk:

- Lokaler i Tensta är svåra att hyra ut. En risk är att de står tomma och därmed föranleder uteblivna intäkter för bolaget. Ansökan om ändring av detaljplanen kan påverka projektets tidplan, men i nuläget ingen större påverkan på den totala investeringen.

Riskhantering:

- Ansökan om detaljplaneändring.

Slutredovisning i bolagsstyrelsen planeras till Q3 2022.

Nystad 1 (hus) och Nystad 11 (gård)

Bolagsstyrelsen beslutade 2020-06 om en investering på 136 mnkr avseende upprustning av fastigheten Nystad 1 i stadsdelen Akalla med adress Sibeliusgången 16 samt intilliggande gård

med fristående tvättstuga. Fastigheten Nystad 1 omfattar en huskropp med totalt 99 lägenheter, åtta butiker/lokaler och ett underliggande garage.

Den intilliggande gården och den fristående tvättstugan tillhör grannfastigheten Nystad 11 vars hus nyligen rustats upp i samma omfattning som avses med Nystad 1.

Entreprenaden med Byggpartner Dalarna startade i juni 2020. Planerad start för återflytt april 2022.

Avvikelse mot beslut beror på ökade markkostnader (ÄTA) och markkonsult samt ökning av byggledarens närvaro.

Det föreligger i dagsläget inget nedskrivningsbehov.

Nystad 1 (Hus)

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	2023	2023	
Budget (ink moms)	122	125	Gemensamt genomförandebeslut för Nystad 1 hus och Nystad 11 gård
Antal lägenheter	99	99	

Nystad 11 (gård)

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	2022	2022	Gemensamt genomförandebeslut för Nystad 1 hus och Nystad 11 gård.
Budget (ink moms)	14	15	
Antal lägenheter			

Risk: Det föreligger i nuläget inga risker.

Slutredovisning i bolagsstyrelsen planeras till Q2 2023.

Oslo 5

Bolagsstyrelsen beslutade 2020-06 om en investering på 142 mnkr avseende upprustning av fastigheten Oslo 5. Projektet omfattar upprustning av tre bostadshus inklusive gården med tillhörande kompletteringshus, varav ett nyttjas av den lokala hyresgästföreningen inom Oslo 1-7. Husen är av typen loftgångshus med fyra mindre lägenheter i trapphuset i respektive huskropp. De är byggda på slutet av 70-talet och är fem våningar höga. Renovering ska utföras i lägenheterna, i allmänna utrymmen, även renovering av tak, fasad och gården.

Entreprenaden med M3 Bygg AB startade 2020.

Beräknad start för återflytt 2021-09. Avvikelse mot styrelsebeslut beror på uppdaterat anbud med rörlig del från underentreprenör.

Det gjordes en nedskrivning på 10 mnkr i bokslutet 2020.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	2022	2022	
Budget (ink moms)	142	143	
Antal lägenheter	93	93	

Risk: det föreligger i nuläget inga risker.

Slutredovisning i bolagsstyrelsen planeras till Q2 2022.

Oslo 4

Bolagsstyrelsen beslutade 2021-06 om en investering på 218 mnkr avseende upprustningen av fastigheten Oslo 4 i Husby, adress Oslogatan 36, 38, 40 och 42.

Projektet avser upprustning av fyra bostadshus inklusive gården. Fastigheten innehåller 152 lägenheter, varav 16 av dessa avser en påbyggnad som inte omfattas av upprustningen.

Husen är av typen loftgångshus med fyra mindre lägenheter i trapphuset i respektive huskropp.

De är byggda på slutet av 70-talet och är fem våningar höga. Renovering ska utföras i lägenheterna och i allmänna utrymmen. Renovering ska även ske av tak, fasad och gård.

Entreprenaden med M3 Bygg AB startade 2021.

Beräknad start för återflytt är 2021-11.

Fastigheten belastas med ett hyresbortfall motsvarande 13 mnkr på grund av evakuering av hyresgäster under 12 månader. Det föreligger i dagsläget inget nedskrivningsbehov.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	2023	2023	
Budget (ink moms)	218	218	
Antal lägenheter	136	136	

Risk: det föreligger i nuläget inga risker.

Slutredovisning i bolagsstyrelsen planeras till Q4 2023.