

Kompletterande beskrivning av ”Stora projekt”

Investeringsprojekt >50 mnkr

Bokslut, 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
Dalen 21.....	8
2. Beslutade genomförandeprojekt, under 300 mnkr, som godkänts av bolagsstyrelsen.....	8
Nybohovsbacken.....	8
Hundlokan/Skogsklockan.....	9
Snabba Hus Bergslagsvägen.....	9
Snabba Hus Råckstavägen.....	10
Sabbatsberg 18.....	11
Silvret 3.....	11
Kvarnseglet 3 & 4.....	11
Greken.....	12
Kärrtorp Centrum.....	12
Familjen.....	13
3. Planeringsprojekt (utrednings-eller inriktningsbeslut) över 300 mnkr, som godkänts av eller ska godkännas av.....	14
kommunfullmäktige.....	14
Vårbergsvägen (Stockholmshus).....	14
Örskär vid Kärrtorps IP (Stockholmshus).....	14
Primus.....	14
Östberga Norra.....	15
Valla Södra.....	15
Björnmossevägen (Stockholmshus).....	15
Hagastaden.....	15
Kotka/ Saima.....	16

Firman.....	16
4. Beslutade (Ombyggnad) genomförandeprojekt, under 300 mnkr, som godkänts av bolagsstyrelsen.....	17
Plankan-Fastighetsförbättrande åtgärder.....	17
Husby C.....	18
Lillkvarnen 1&2 .....	18
Oslo 6 .....	19
Pyramiden 18.....	19
Rinkeby Allé.....	20
Skänninge 5 .....	21
Storholmen 3.....	21
Ståthållaren 4.....	22
Skänninge 4 .....	23
Nystad 1 (hus) och Nystad 11 (gård).....	23
Oslo 5 .....	24
Oslo 4 .....	25

## 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 Q2 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. Slutreglering av Vallgossen hanteras ihop med pågående tvist med samma entreprenör i projektet Kv Plankan.

	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 hyresgästpassningar i kommersiella lokaler samt garage. SB har motkrav på entreprenören. 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. Tvist ihop med samma entreprenör i Kv Plankan.

## Riskhantering:

- Fortsatt hantering ihop med våra advokater.

Slutredovisning i Kommunfullmäktige planeras tidigast Q3 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. Det föreligger i dagsläget inget nedskrivningsbehov.

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

Risk: det föreligger i nuläget inga 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 som för tillfället bereder ärendet. 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 och är presenterade för Distriktet.

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”.

Projektkostnader har ökats 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.

I november 2021 hävde Serneke entreprenadavtalet med anledning av ekonomiska fordringar som SB bestridit. Orsaken till hävningen har främst sin grund i den tekniska lösningen som Serneke valt och som SB inte anser sig ersättningsskyldig för. SB har i sin tur mot-hävt avtalet i december 2021 gentemot Serneke. I dagsläget förbereder SB en juridisk tvist.

Efter hävningen har SB anlitat en ramavtalad entreprenör att färdigställa 25 lägenheter som nästan var färdigställda i påbyggnaden. Planering för fortsättning av övriga delar pågår.

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. Entreprenör har hävt avtalet.
Budget (ink moms)	520	773	773	
Antal lägenheter	158	162	162	

#### Risk:

- Risk för fördyrningar då vi måste handla upp en ny entreprenör i ett dyrare kostnadsläge
- De framtagna handlingarna är till stor del inte möjliga att använda
- Risk för stora merkostnader (om entreprenören vinner tvisten)
- Risk för behov av ytterligare evakuering pga bullerproblematik samt säkerhetsaspekt vid fortsatt byggnation.

#### Riskhantering:

- Jurister arbetar med att förbereda tvisten. Skadeståndet kommer (om SB vinner tvisten) att ersätta SBs kostnadsökning.
- Nya, mer kostnadseffektiva och energiförbättrande lösningar för påbyggnaden samt bl.a. ytterväggar i nya huset, kommer att tas fram i jämfört med tidigare. De framtagna handlingarna kommer att revideras i samråd med SB och nya entreprenören som kommer att handlas upp.

- Hantering av effekten utav bullerproblematik för hyresgäster via möjlighet att nyttja lokaler i närliggande kulturfastighet.

Slutredovisning i Kommunfullmäktige planeras till Q4 2025

## Dalen 21

Bolaget erhöll markanvisning för fastigheten Dalen 21 i Gamla Enskede i februari 2013 och detaljplan har vunnit laga kraft sep-2021. Bolaget tillskapar 140 lägenheter samt två lokaler och ersätter gammalt parkeringshus inom fastigheten Dalen 21.

Bolagets styrelse fattade år 2017 ett inriktningsbeslut omfattande ca 100 nya lägenheter. Efter inarbetning av vind som tillkommande bostadsarea och därmed förändrat antal lägenheter till 140 togs ett reviderat inriktningsbeslut våren 2021. Genomförandebeslut antaget i bolagsstyrelsen dec-2021. Preliminär byggstart beräknas till Q4-2022. Det föreligger i dagsläget inget nedskrivningsbehov.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	Q1-2025	Q1-2025	
Budget (ink moms)	460	460	
Antal lägenheter	140	140	

### Risk:

- Osäker prisutveckling i marknaden, vilket kan föranleda högre anbud samt ev. försening av produktion.
- Fastighetsreglering ej klar i väntan på Exploateringskontorets arbeten på mark som ska tillföras fastigheten. Risk för försenat bygglov vilket kan försena produktion

### Riskhantering:

- Väl genomförd projektering i syfte att effektivisera projektet. Tidplan uppdateras kontinuerligt.
- Regelbundna kontakter med exploateringskontoret och lantmäteriet för att minska risk för försening i processen.

Slutredovisning i Kommunfullmäktige planeras till Q1-2026.

## 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 slutfördes under okt-2021.

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.

	Ursprungligt genomförandebeslut	Reviderat genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	Q4-2018	Q2-2020	Q4-2021	Sista lägenheterna uthyrda i feb. Lokaler uthyrda i slutet av okt.
Budget (ink moms)	265	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 i början av 2022. 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 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	193	Avtal med Ellevio kring gränsdragning avseende ledningsomläggning klart. Resultatet visar på ytterligare kostnader som behöver fördelas mellan parter.
Antal lägenheter	127	134	134	

#### Risk:

- Entreprenören har begärt extrabetalt för en förlängd entreprenadtid, detta krav har SB med hjälp av advokat tillbakavisat. Entreprenör har före årsskiftet skickat in utkast avseende stämningsansökan.

#### Riskhantering:

- SB anser inte att entreprenör har rätt till ersättning och tar hjälp av jurister i ärendet.

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 Q1 2022.

### 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 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 har försatts i konkurs. 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 Q1 2022.

## 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. Det föreligger i dagsläget inget nedskrivningsbehov.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	Q2-2021	Q1-2022	
Budget (ink moms)	272	222	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. Det föreligger i dagsläget inget nedskrivningsbehov.

	Ursprungligt genomförandebeslut	Reviderat genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	Q1-2020	Q4-2021	Q4-2022	

Budget (ink moms)	187	215	211	Upphandlat till 217 mnkr
Antal lägenheter	69	72	72	

## Risk:

- Byggnation nära T-banan utgör en risk.
- Utländsk entreprenör medför en del risker 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

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.

Ursprungligt genomförandebeslut i bolagsstyrelsen juni-2020.

Då samtliga inkomna anbud låg högre än kalkylerad investering har ett reviderat genomförandebeslut antagits i bolagsstyrelsen 2021-12 och omfattar investering på 161 mnkr inkl. moms. Arbetet med upphandling har tagit längre tid än beräknad men beräknas vara klar i jan-2022. Byggstart beräknas till Q2 2022. Det föreligger i dagsläget inget nedskrivningsbehov.

	Ursprungligt genomförandebeslut	Reviderat genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	Q1-2023	Q2-2023	Q2-2024	
Budget (ink moms)	112	161	161	
Antal lägenheter	87	87	87	

## Risk:

- Kvalitetsbrister i produktion och tidplan. Ny Entreprenör (17/1- 2022). Entreprenör relativt ny på byggmarknaden och det finns risk för eventuella brister och förskjutning i tidplan.

## Riskhantering:

- högre närvaro i startskedet och för att i tidigt skede upptäcka eventuella brister och hjälpa entreprenören om behov uppstår

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

##### 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 tomträtt 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 samrådshandlingar är inlämnade. 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. Tillträde till mark tidigast 2024.

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 okt-nov 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 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. Arbetet har därför fokuserat på att hitta en struktur som fungerar både stadsbyggnadsmässigt och genomförandemässigt. Parallellt pågår arbetet med Svenska Bostäders programhandling, där de frågor som har bäring på detaljplanen prioriteras. Projektarbetet är för tillfället pausat av staden då Exploateringskontoret behöver se över exploateringskalkylen vilket gör att tidplanen är förskjuten. Stadens bedömning är att arbetet åter ska starta under våren.

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

## Firman

Svenska Bostäder erhöll i december 2019 en markanvisning för nybyggnation i kv. Firman och en del av Grimsta 1:2 beläget i Räcksta. Projektet omfattar cirka 114 lägenheter fördelade på två kvarter (norr och söder om Ångermannagatan). Lägenhetsantalet kan komma att ändras i



samband med fortsatt detaljplanearbete och projektering. Detaljplanesamråd ägde rum mellan juni och september 2021.

Inriktningsbeslut:	2021-11
Beräknad investering:	309 mnkr
Antal lägenheter:	114

#### 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. Serneke hävde entreprenadkontraktet 2021-11 mitt under pågående produktion. Utredning avseende eventuell fortsättning av projektet pågår.

Det föreligger i dagsläget inget nedskrivningsbehov.

	Ursprungligt genomförandebeslut	Reviderat genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning				Kvarboende hyresgäster
Budget (ink moms)	95	143	144	
Antal lägenheter	341	341	341	

##### Risk:

Stora risker avseende försenad tidplan och ökade kostnader till följd av entreprenörens hävning av kontrakt. Behöver upphandla en ny entreprenör som ska slutföra projektet.

##### Riskhantering:

Utredningar och diskussioner pågår för att komma fram till en plan för fortsättning av 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.

Omprojektering för de kvarvarande delarna i projektet har utförts 2021 och påvisar att vi klarar ekonomin mot beslutad investering. Uppdaterade kalkyler i samband med detta ger en total på 231 mnkr, därav avvikelsen. Projektet är pausat tillsvidare i väntan på vidare beslut på fortsatt arbete utöver pågående fönsterbyten.

Det föreligger i dagsläget inget nedskrivningsbehov.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	2018	2023	Kvarboende hyresgäster
Budget (ink moms)	254	231	
Antal lägenheter	0	0	

Risk:

Riskhantering:

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.

Twist 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 genomförande-beslut	Reviderat genomförande-beslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	2018	2018	2018	
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	Sista inflytt mars 2021.
Budget (ink moms)	214	200	
Antal lägenheter	119	119	

Risk: det föreligger i nuläget inga risker.

Slutredovisning i bolagsstyrelsen planeras till Q2 2022.

**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 ramavtalsentreprenör med start 2019.

Beräknad start för återflytt för gårdshuset okt/nov 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. Risk för höga anbud i den nya förfrågan vilket leder till överskriden beslutad investering.

## 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 Q3 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 dec 2021.

I genomförandebeslutet står det att ett nytt beslut för Kvarndammen 4 planeras Q1 2021 vilket i dagsläget ej aktuellt. Entreprenören har gått i konkurs. Ny upphandlad entreprenör är M3 Bygg som tar över samtliga underentreprenörer från Erlandsson Bygg. Avvikelse mot beslutad investering beror på ökade kostnader i samband med detta.

Det föreligger i dagsläget inget nedskrivningsbehov.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	2022	2021	
Budget (ink moms)	168	176	
Antal lägenheter	104	104	

## Risk:

- Byte av entreprenör mitt i en produktion innebär en stor risk i ekonomi och tidplan.

- Svårt att förutse slutkostnaden på grund av löpande arbete.

Riskhantering:

- Förhandlingar pågår.

Slutredovisning i bolagsstyrelsen planeras till Q4 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 181206 på 104 mnkr avseende ombyggnad av Skänninge 5.
Antal lägenheter	53	53	

Risk: det föreligger i nuläget inga risker.

Slutredovisning i bolagsstyrelsen planeras till Q2 2022.

## 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 Erlandsson bygg, start mars 2020.

Entreprenören har gått i konkurs och konkursförvaltare är utsedd.

Omtag är utförd utifrån bolagets nya underhållspolicy samt efter syn av befintliga fastigheter.

Framtagen förstudierapport med åtgärdsförslag är beslutad. Avvikelsen beror på att åtgärdsförslaget följer underhållspolicyn jämfört med tidigare styrelsebeslut gällande totalrenovering.

Det föreligger i dagsläget inget nedskrivningsbehov.

	Ursprungligt genomförande-beslut	Reviderat genomförande-beslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning				Kvarboende hyresgäster
Budget (ink moms)	239	191	171	
Antal lägenheter	103	115	115	

Risk:

- Eventuella krav kvarstår från konkursförvaltaren, dock har SB goda förutsättningar att minimera ställda krav.

Riskhantering:

- SB har stöd av bolagets jurist i framtida förhandlingar.

Slutredovisning i bolagsstyrelsen planeras till Q2 2023.

## 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:

- Försening i projektet pga förändrat upplägg.

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 fjärde 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:

- Behöver hitta ett sätt att få lov att göra om lokalerna till lägenheter.

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 (inkl 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 (inkl moms)	14	15	
Antal lägenheter			

#### Risk:

- Risk att färdigställandet skjuts fram då vi bedömer att entreprenörens bedömning är för optimistisk.

#### Riskhantering:

- Kontinuerlig uppföljning av produktionen, dialog med entreprenören och distriktet.

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	142	
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.

## STOCKHOLMS STADSHUS AB

## Stora investeringar och projekt &gt; 50 mnkr bokslut 2021

## Belopp i mnkr

Bolag	Projekt	Stadsdel	Stadsdelsområde	Antal lägenheter	Antal lokaler/p-platser/skolplatser	Bedömd byggstart (månad, år)	Beslutad investering (månad, år)	Beslutsinstans	Typ av Investering			Nettonuvarde	Upparbetat t.o.m. 2021-12-31	Utfall 2021	Budget 2021	Prognos färdigt		Nettonuvarde
									Inriktning- (I), eller Genomförande beslut (G)	Nybyggnation (N), Strategisk Inv/omb (SI) ersättningsinvestering (EI)	Belopp					Inv.resultat i beslut	Tidpunkt (kvartal)	
SB	Hundlokan/Skogsklockan	Hässelby	Hässelby-Vällingby	108		dec-15	jun-15	BS	G	N	255		266	0	0	Q3 2018	266	
SB	Ledinge 1	Tensta	Spånga-Tensta	172		aug-18	jun-16	KcS->KF	G	N	345		275	-36	-44	Q2 2021	275	
SB	Snabba Hus Bergslagsvägen	Norra Ångby	Bromma	134		jun-19	dec-20	BS	G	N	184		191	27	15	Q1 2021	193	
SB	Snabba Hus Räckstavägen	Norra Ångby	Bromma	250		aug-18	jun-16	BS	G	N	277		301	0	0	Q4 2019	301	
SB	Sabbatsberg 18	Innerstan	Norrmalm	42	1	nov-17	dec-16	BS	G	N	125		137	3	0	Q2 2019	137	
SB	Vallgossen, S:t Göran	Innerstan	Kungsholmen	246	6	dec-13	feb-17	KcS->KF	G	N	530		553	1	0	Q3 2018	553	
SB	Vårbergsvägen	Skärholmen	Skärholmen	223		nov-23	feb-18	KcS->KF	I	N	523		8	0	2	Q4 2026	523	
SB	Örskär vid Kärrtorps IP	Kärrtorp	Skarpnäck	400		mar-23	mar-17	KcS->KF	I	N	905		16	2	19	Q4 2028	905	
SB	Silvret 3	Grimsta	Hässelby-Vällingby	113		maj-18	jun-17	BS	G	N	284		295	-1	0	Q4 2020	293	
SB	Mangon (fd Persikan)	Södermalm	Södermalm	169	3	dec-20	feb-20	KcS->KF	G	N	682		99	62	123	Q2 2024	643	
SB	Kvarnseglet 3 & 4	Rinkeby	Rinkeby-Kista	106	1	dec-17	jun-17	BS	G	N	294		250	1	1	Q2 2020	250	
SB	Nybohovsbacken	Nybohov		91		aug-14	sep-17	KcS->KF	G	N	399		401	1	-1	Q4 2021	401	
SB	Dalen 21	Dalen	Enskede-Årsta-Vantör	140		maj-22	jun-21	KcS->KF	I	N	421		15	8	20	Q1 2025	421	
SB	Primus	Lilla Essingen	Kungsholmen	108		maj-23	dec-17	KcS->KF	I	N	375		11	0	1	Q3 2026	375	
SB	Östberga Norra	Östberga	Enskede-Årsta-Vantör	220		sep-24	dec-17	KcS->KF	I	N	531		4	3	1	Q2 2027	531	
SB	Albano	Innerstan	Östermalm	1022		dec-17	nov-20	KcS->KF	G	N	2 395		1 748	531	526	Q3 2023	2 406	
SB	Greken	Blackeberg	Bromma	95		maj-19	mar-18	BS	G	N	272		225	72	75	Q1 2022	222	
SB	Valla Södra	Årsta	Enskede-Årsta-Vantör	169		sep-23	mar-18	KcS->KF	I	N	341		9	0	1	Q3 2025	341	
SB	Björnmossevägen	Kälvesta	Hässelby-Vällingby	224		okt-23	dec-18	KcS->KF	I	N	565		4	0	5	Q2 2027	565	
SB	Kärrtorp Centrum	Kärrtorp	Skarpnäck	72		aug-20	feb-19	BS	G	N	215		140	75	104	Q4 2022	211	
SB	Plankan	Innerstan	Södermalm	162		dec-19	dec-20	KcS->KF	G	N	773		384	90	230	Q2 2024	773	
SB	Hagastaden	Vasastaden	Normalm	338		okt-24	dec-19	KcS->KF	I	N	536		11	4	3	Q2 2026	536	
SB	Familjen	Östberga	Enskede-Årsta-Vantör	87	1	maj-22	dec-21	BS	G	N	161		8	1	40	Q2 2024	161	
SB	Kotka/ Saima	Akalla	Rinkeby-Kista	379	5	sep-24	jun-20	KcS->KF	I	N	1 141		9	4	3	Q4 2027	1 141	
SB	Firman	Vällingby	Hässelby-Vällingby	114		okt-23	nov-21	KcS->KF	I	N	309		4	3	3	Q4 2025	309	
				<b>5 184</b>							<b>12 838</b>		<b>850</b>	<b>1 128</b>				

<b>Ombyggnad</b>																		
SB	Plankan-Fastighetsförbättrande åtgärder	Södermalm	Södermalm	341	59	dec-19	dec-20	BS	G	SI	143		57	25	24	Q4 2024	143	
SB	Husby Centrum	Husby	Rinkeby-Kista	0	47	mar-15	dec-14	BS	G	SI	254		101	4	10	Q4 2024	246	
SB	Storholmen 3	Vårberg	Skärholmen	115	0	2014	feb-20	BS	G	SI	191		151	5	40	Q3 2022	191	
SB	Lillkvarnen 1 & 2	Rinkeby	Rinkeby-Kista	132	1	2016	dec-17	BS	G	SI	160		150	0	0	Q4 2018	150	
SB	Ståthållaren 4	Bagarmossen	Skarpnäck	274	42	sep-18	sep-18	BS	G	SI	175		131	12	39	Q3 2023	175	
SB	Skänninge 5	Tensta	Spånga-Tensta	54	3	2019	dec-18	BS	G	SI	104		0	0	0	Q1 2021	104	
SH	Oslo 6	Husby	Rinkeby-Kista	119	11	2019	dec-18	BS	G	SI	214		199	9	8	Q4 2021	199	
SB	Pyramiden 18 Grund och upprustning	Södermalm	Södermalm	32	3	dec-20	okt-19	BS	G	SI	180		125	66	41	Q2 2025	180	
SB	Kvarnseglet 5 och Kvarndammen 2	Rinkeby	Rinkeby-Kista	104	0	feb-20	dec-19	BS	G	SI	168		186	91	33	Q2 2022	175	
SB	Skänninge 4	Tensta	Spånga-Tensta	81	10	jun-20	jun-20	BS	G	SI	170		154	134	136	Q2 2022	170	
SB	Oslo 5	Husby	Rinkeby-Kista	93	0	jun-20	jun-20	BS	G	SI	142		133	105	78	Q3 2022	142	
	Nystad 1 Hus och Nystad 11 gård	Akalla	Rinkeby-Kista	193	14	jun-20	jun-20	BS	G	SI	136		121	98	98	Q2 2023	140	
SB	Oslo 4	Husby	Rinkeby-Kista	136	0	okt-21	jun-21	BS	G	SI	218		16	11	20	Q4 2023	218	
				<b>1 674</b>							<b>2 255</b>		<b>562</b>	<b>527</b>				