



Styrelseärende
Styrelsen 2022-09-08
Ärende 7
Dnr SB 2022/10

Handläggare:
Anton Leigard
Telefon: 08 - 508 366 38
Johanna Ekblad
Telefon: 08 - 508 371 82
Ann-Christine Nyberg
Telefon: 08 - 508 371 40

Till styrelsen

Lägesrapport nyproduktion

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Lägesrapport nyproduktion godkänns.

Vällingby den 29 augusti 2022

Stefan Sandberg
VD

Sammanfattning

Beslutat mål för antalet byggstarter år 2022 är 200 lägenheter. Prognos möjliga byggstarter är 92 lägenheter där vi startar 87 lägenheter i Östberga samt omvandlar fem lägenheter från lokaler i Kärrtorp.

Avvikelsen för att nå målet beror på avvaktande upphandling på grund av höga anbud i Dalen 21 med 140 lägenheter, bortfall av projekt i sent skede på grund av ogiltigförklarad detaljplan i Dalen 13 med 50 lägenheter samt att vi inväntar besked från Trafikverket gällande 32 lägenheter i Albano.

Vi bedömer marknadsläget som utmanande eftersom det råder osäkerhet i vår omvärld och efterdyningar av pandemin. Vi ser högre priser i en pågående upphandling och produktionspriser i branschen har generellt ökat med mer än 15% på ett år. Framförallt är det den höga materialprissutvecklingen som påverkar men även branschens riskpåslag på grund av osäkerhet i hur ekonomin kommer utvecklas. Vi uppfattar att denna effekt kommer påverka möjligheten till projektstart under åren 2022 och 2023.

Målet för antalet färdigställda lägenheter är 500. Antalet planerade inflyttningar år 2022 är 614 varav 222 är genomförda.

I projektportföljen finns det cirka 4 600 byggrätter. Målet för antal markanvisningar är 200 lägenheter. Under juni fick Svenska Bostäder en markanvisning om ca 35 studentlägenheter. Lägenheterna är en del i projekt Famnen vid Brommaplan där vi sedan tidigare har en markanvisning för ca 100 lägenheter. Totalt har Svenska Bostäder erhållit markanvisning för 35 byggrätter under år 2022.

Ärendet

Mål och syfte

Syftet med denna rapport är att regelbundet redovisa för styrelsen hur projekten utvecklas i förhållande till fastställda mål vad gäller nyproduktion.

Nuläget - Rapporterade färdigställda lägenheter år 2021

Målet för antalet färdigställda lägenheter är 500. Antalet planerade inflyttningar år 2022 är 614.

Fram till juni är 222 lägenheter inflyttade: 95 lägenheter i Kv Greken och Engelsmannen i Blackeberg, 102 lägenheter i Albano Kv 15 samt 25 lägenheter i Kv Plankan på Södermalm. Under året återstår 392 inflyttningar: 198 inflyttningar i Albano Krt 9 i september, 72 inflyttningar i Grönskär vid Kärrtorp i september samt 122 inflyttningar i Abano Krt 17 i oktober.

Nuläget - Byggstarter

Beslutat mål för antalet byggstarter år 2022 är 200 lägenheter. Prognosen för möjliga byggstarter är 92 lägenheter där vi startar 87 lägenheter i kv Familjen i Östberga samt omvandlar 5 lägenheter från lokaler i kv Tjärven 1 i Kärrtorp. Omvandlingen av lägenheterna förväntas inledas under september.

Avvikelsen för att nå målet beror på avvaktande upphandling på grund av höga anbud i Dalen 21 med 140 lägenheter, bortfall av projekt i sent skede på grund av ogiltigförklarad detaljplan i Dalen 13 med 50 lägenheter samt att vi inväntar besked från Trafikverket gällande 32 lägenheter i Albano krt 12 med 32 lägenheter.

Svenska Bostäders projektportfölj har här uppdelats i kategorier beroende på vilka skeden och faser som projekten befinner sig i. Dessa är:

1. Projekt under produktion (anges momentant)
 - 1a. Byggstartade innevarande år
2. Byggstarter med laga kraft bygglov
3. Byggstarter för projekt med lagakraftvunnen detaljplan, alt överklagat bygglov
4. Byggstarter för projekt i planskede *eller* överklagad detaljplan

Kategori	Antal 2022	Antal 2023	Antal 2024	Antal 2025	Antal ≥2026	Summa
1+1a	1 200					
1a	87					
2	87	0	0	10	0	97
3	5	252	226	492	0	975
4	0	0	500	1608	1450	3558
Summa exkl 1 och 1a	92	252	726	2110	1450	4630

För utvecklad plan med projektnamn inom varje kategori hänvisas till bilaga 1.

Antalet byggstartade avser gjuten bottenplatta. Totalt antal potentiella byggstarter, över redovisade fem år, är ca 4 600 lägenheter.

Redovisning av större förändringar från föregående rapportering:

Pågående projekt:

- I kv Plankan har upphandling av ny totalentreprenör genomförts. Projektet fortskrider i samverkansform där Fas 1 är projektering av pågående och kommande etapper med option på Fas 2 som avser genomförande.

2022:

- Inga förändringar sedan förra rapporteringen

2023:

- Dalen 21 med 140 lägenheter, ny upphandling under hösten 2022. Utmanande läge för upphandling på grund av stora prisökningar på material.
- Campus Albano kv 13 med 32 forskarlägenheter är fortsatt stoppad på grund av överklagan på bygglov av Trafikverket. Detaljerade utredningar och samtal pågår mellan parterna. Det finns en osäkerhet angående möjlig projektstatart.
- Husby garage 40 lägenheter flyttas till 2024 på grund av pågående genomlysning av projektekonomi.
- Kvarnögat-Kvarnfallet 78 lägenheter flyttas till 2024 på grund av behov av genomlysning av projektekonomi.
- Ålesund HusbyC med 72 lägenheter flyttas till 2024 på grund av pågående genomlysning av projektekonomi.
- Växthusvägen del 1 med 205 lägenheter flyttas till 2024 pga skyfallsutredningar som senarelägger antagande av detaljplan.
- Garagevägen i Hammarbyhöjden osäker start för 2023 på grund av samtal ang parkeringslösning.

2024:

- Islandstorget med kv A 48, kv B 60 och kv D 70 lägenheter. Kv D flyttas till 2025 på grund av behov att samordna projektstarter med SL samt övriga byggherrar.
- Firman med 116 lägenheter flyttas till 2026 på grund av att detaljplanarbetet dragit ut på tiden.
- Oslo 9 med 35 lägenheter flyttas till 2028 på grund av att detaljplanen har nedprioriterats. Behov av flytt av nuvarande verksamhet i grannskapet gör planarbetet komplext.

2025:

- Friherregatan 55 lägenheter flyttas 2026 pga att planarbetet inte startat enligt tidigare meddelad plan.
- Växthusvägen del 2, 150 lägenheter flyttas till 2026 pga skyfallsutredningar.

2026 och senare:

- Fornkullen med 150 lägenheter flyttas till 2027. Planerad planstart kvartal 4 2022.

Nuläget - Markanvisningar

Under året har bolaget fått en markanvisning om 35 studentlägenheter.

Lägenheterna är en del i projekt Famnen vid Brommaplan där vi sedan tidigare har

en markanvisning för ca 100 lägenheter. Studentlägenheterna ingår i samma detaljplan som övriga bostäder i projektet. Detaljplanen planeras gå ut på samråd i oktober i höst.

Planarbete pågår för ca 1800 lägenheter och merparten är i ett intensivt arbete inför samråd eller granskning vilket gör att det arbetet måste prioriteras under året vilket får till följd att arbetet med nya projektidéer därför har fått en lägre intensitet.

Målet för antal markanvisningar är 200 lägenheter vilket är i linje med målsättningen för antalet byggstartar. Det är viktigt att hela tiden fylla på med fler markanvisningar för att kontinuerligt skapa förutsättningar för balans i antalet kommande projektstartar. Detta är särskilt viktigt då ledtiderna är långa och projekt tenderar att minska i omfattning och skjutas i tid under detaljplan- och överklagandeprocessen. Totalt har Svenska Bostäder erhållit markanvisning för 35 byggrätter under året.

Bolaget träffar Exploateringskontoret även fortsättningsvis regelbundet för att diskutera markanvisningar och presentera olika idéer och förslag på nybyggnadsprojekt.

Stockholmshusen

Inom Stockholmshusen processas drygt 3 000 lägenheter i de tre bolagen. I Svenska Bostäder har vi ca 1 100 byggrätter där det planeras för Stockholmshusen med byggstart 2024-2028.

Inflyttningen i Svenska Bostäders första Stockholmsprojekt, Kv Ledinge i Tensta genomfördes i maj år 2021. Stockholmshusen har under våren uppmärksammats genom att Stockholmshems Stockholmshus på Hagsätravägen Rågsved i maj utsågs till "årets bästa nyproduktion". Tävlningen arrangeras av Sveriges Allmännyttan för att hitta och sprida goda exempel på byggande. Projektet vann bland 14 nominerade och tre finalister från hela landet.

Arbete med upphandling av det nya ramavtalet med entreprenörer enligt Dynamiskt inköpssystem (DIS) är nu genomfört. Inför den nya upphandlingen av Stockholmshus har erfarenheter från förra avtalsperioden tagits med. I projektet Bromstensgluggen har det nya avtalet för Stockholmshus används för första gången. Utvärdering sker löpande.

Tidplan

Redovisningen omfattar det som motsvarar rullande femårsplan, för mer detaljerad beskrivning av byggstart, se bilaga 1.

Planerade beslut under året

Oktober/December

- Famnen, Stopvägen, Åkeslund, Inriktningsbeslut nyproduktion
- Bromstensgluggen, Inriktningsbeslut nyproduktion

Kommande

- Växthusvägen del 2, Inriktningsbeslut nyproduktion
- Garagevägen, Hammarbyhöjden, Genomförandebeslut

Risker och möjligheter

Vi bedömer marknadsläget som utmanande beroende på osäkerhet i vår omvärld och efterdyningar av pandemin.

Det finns störningar i leveranser till pågående projekt och entreprenörerna lyfter kostnadsanspråk för ökade kostnader. I pågående projekt ser vi ingen avtalsgrund för entreprenörernas anspråk men vi ser en risk för konflikt.

Vi ser högre priser i en pågående upphandling och framförallt är det den höga materialprisutvecklingen som påverkar men även branschens riskpåslag på grund av osäkerhet i hur ekonomin kommer utvecklas. Vi bedömer att denna effekt kommer försvåra möjligheten till projektstarter under 2022 och 2023. Parallellt med en inbromsning i branschen så ser vi möjlighet till att öka tillgänglighet till entreprenörer som har kapacitet samt möjlighet att ge konkurrenskraftiga anbud. Vi ser även möjlighet till bättre tillgång på konsulter samt ett gynnsammare läge i rekrytering till egen personal.

En närvarande utmaning i planarbete är utdragna processer på grund av tekniska förutsättningar och lokal opinion mot nybyggnation med överklagande som följd. I det rådande marknadsläget ser vi risk för höjda exploateringskostnader för staden vilket i förlängningen gör att Exploateringskontoret måste sälja marken vilket i sin tur gör att det i många projekt enbart kan bli bostadsrättsbyggare som kan komma ifråga om markanvisningar och inga hyresrättsbyggare.

Uppföljning

Svenska Bostäder uppdaterar aktuella listor motsvarande den bilagda. Vi följer kontinuerligt planprocesserna och reviderar när någon milstolpe i projekten nås. Detta kan vara "Projektidé", "Erhållen markanvisning", "Start-PM", "Nytt skede" i planprocessen, "Laga kraft", "Överklagad plan" osv.

Bilagor

1. Projektlista 2022-08-17
-