

Kompletterande beskrivning av ”Stora projekt”

Investeringsprojekt >50 mnkr

## Innehållsförteckning

1. Beslutade genomförandeprojekt, över 300 mnkr, som godkänts av kommunfullmäktige.....	4
Mangon (fd Persikan).....	4
Albano .....	4
Plankan.....	5
Dalen 21 .....	7
Garagehusen i Husby.....	8
2. Beslutade genomförandeprojekt, under 300 mnkr, som godkänts av bolagsstyrelsen.....	8
Greken.....	8
Kärrtorp Centrum .....	9
Familjen.....	9
3. Planeringsprojekt (utrednings-eller inriktningsbeslut) över 300 mnkr, som godkänts av eller ska godkännas av.....	10
kommunfullmäktige.....	10
Vårbergsvägen (Stockholmshus).....	10
Örskär vid Kärrtorps IP (Stockholmshus) .....	10
Primus .....	11
Östberga Norra .....	11
Valla Södra.....	11
Björnmossevägen (Stockholmshus).....	11
Hagastaden.....	12
Kotka/Saima.....	12
Firman .....	13
Växthusvägen del 1 (Stockholmshus).....	13
Bromstensgluggen (Stockholmshus).....	13
4. Planeringsprojekt (inriktningsbeslut) under 300 mnkr, som godkänts av bolagsstyrelsen.....	14
Blåsutvägen.....	14
5. Beslutade (Ombyggnad) genomförandeprojekt, under 300 mnkr, som godkänts av bolagsstyrelsen.....	14

Plankan-Fastighetsförbättrande åtgärder.....	14
Husby C.....	15
Pyramiden 18.....	16
Rinkeby Allé.....	16
Storholmen 3.....	17
Ståthållaren 4.....	18
Skänninge 4.....	18
Nystad 1 (hus) och Nystad 11 (gård).....	19
Oslo 5.....	20
Oslo 4.....	20

## 1. Beslutade genomförandeprojekt, över 300 mnkr, som godkännts av kommunfullmäktige

### 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 73 garageplatser. Upphandling av markentreprenad genomförd tillsammans med Stockholms hem som innehar grannkvarteret. Entreprenör för markarbetena är Frijo. Byggstart för markarbeten startades hösten 2020 och blev slutbesiktigad och godkänd i augusti 2021. Avtal med byggentreprenör Wästbygg Entreprenad AB, juni 2021. Inflyttning planerad med start september 2023 och sista inflyttning april 2024. Det föreligger i dagsläget inget nedskrivningsbehov.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	Q1-2023	Q2-2024	
Budget (ink moms)	682	586	Totalentreprenad upphandlat i juni 2021. Total kostnad 643 mkr.
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 genomförande-beslut	Reviderat genomförande-beslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	Q2-2023	Q3-2023	Q4-2023	
Budget (ink moms)	1475	2395	2406	Ökade arbetsplatskostnader samt korrigerade anslutningsavgifter
Antal lägenheter	1001	1022	1022	

#### Risk:

- Omvärldsläget med rådande krig som kan komma att leda till tidsförseningar samt kostnadsökningar i projektet. Risken bedöms som låg och berör nu endast kvarstående hus Katrumpstullen 12 och 13.
- Uthyrda lokaler kan påverka utfallet för projektet kopplad till avlyftbar moms för uthyrda lokaler.
- Katrumpstullen 13, för närvarande pågår ingen produktion i avvaktan på tillståndprocessen enligt §43 väglagen. Länsstyrelsen i Stockholms beslutade 30 november 2022 att upphäva Trafikverkets tidigare beslut och återförvisade ärendet till väghållningsmyndigheten för en förnyad prövning. Trafikverket beslutade 2023-03-20 att avslå ansökan om tillstånd. Trafikverkets beslut är överklagat till länsstyrelsen. På grund av tidsförskjutningen som tillståndprocessen medfört har bygglovets löpt ut och ny bygglovsansökan är inskickad. I nuvarande totalprognos ingår kalkylkostnaden för KRT 13 i 2017/18 års marknadsläge. Vid utförande bör kalkylkostnaden uppdateras enligt nuvarande marknadsläge. Vid uteblivet uppförande av fastigheten visar en överslagsberäkning på minskad investering med 109 mnkr och ett minskat övervärde med 48 mnkr totalt för projekt Campus Albano.

#### Riskhantering:

- Bevaka indextabeller och justera indexprognoser.
- Tätare avstämning och uppföljning med lokaluthyrare.
- Kalkyl för Katrumpstullen 13 är uppdaterad och kommer att diskuteras med VD inför ev. beslut.

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 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 uppgick till 773 mnkr inkl. moms för nyproduktionsdelen, plus 143 mnkr inkl. moms för de fastighetsförbättrande åtgärderna.

I nov 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 för påbyggnaden och som SB inte anser sig ersättningsskyldig för. SB har i sin tur mot-hävt avtalet i december 2021 gentemot Serneke. I dagsläget pågår en juridisk tvist.

Efter hävningen har SB anlitat en ramavtalad entreprenör att färdigställa 25 lägenheter som nästan var färdigställda i påbyggnaden.

Nytt reviderat genomförandebeslut antaget i kommunfullmäktige 2022-06.

De första 25 lägenheterna i påbyggnaden är klara och inflyttade.

Vi har ingått ett samverkansavtal med Skanska i juni 2022 för slutförande av gårdshuset, påbyggnaden, gården samt garaget.

Projektering, planering, och upphandling för kommande etapper av påbyggnaden dvs resterande 45 lägenheterna pågår. Produktion startas först när vi har överenskommelse om budget.

Produktionen av resterande delar av stommen för gårdshuset pågår. Planering och upphandling av stomkomplettering för gårdshuset samt garage fortgår.

Det föreligger i dagsläget inget nedskrivningsbehov.

	Ursprungligt genomförandebeslut	Reviderat genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	Q4-2018	Q2-2025	Q2-2025	Stora förseningar pga överklagande. Entreprenör har hävt avtalet. Nytt beslut mars 2022.
Budget (ink moms)	520	928	928	
Antal lägenheter	158	162	162	

#### Risk:

- Hävningen av tidigare entreprenör tvingar Svenska Bostäder till upphandling av nya entreprenörer för de olika delarna vilket gör tidplanen osäker. Den juridiska processen innebär stora extra kostnader för bolaget.
- Förlängd tidplan riskerar att produktionen blir mer kostsam och hyresgäster får längre tid av störningar från byggarbetsplatsen.
- Byggnationerna medför tidvis störningar för de boende i form av bland annat buller och skymd utsikt. Det finns därför även framåt en risk att planerade åtgärder inte fullt ut minskar störningarna såsom hyresgäster och omgivning önskar, vilket i sin tur kan

innebära ytterligare kostnadsökningar, förseningar, eller ökat missnöje bland boende i området.

- Oroligheter i omvärlden kan komma att generera bristsituationer på såväl arbetskraft som material. Det finns osäkerhet i tillgång och priser på energi- och drivmedel och vissa byggmaterial såsom t.ex. trä och stål. Kriget i Ukraina kommer sannolikt påverka tillgång och prisnivåer negativt. Det osäkra läget kan komma att påverka tidplan och möjlighet för underentreprenörer att lämna konkurrenskraftiga anbud.

#### Riskhantering:

- Jurister involverade för att företräda Svenska Bostäder i tvisten.
- Nya, mer kostnadseffektiva och energiförbättrande lösningar projekteras fram för påbyggnaden jämfört med tidigare. De framtagna handlingarna kommer att revideras i samråd med Skanska.
- Genom att planera för den av bolaget föreskrivna tekniska lösningen och produktionsmetoden för påbyggnaden kommer störningarna minska jämfört med den metod tidigare entreprenör använt.
- Bolaget har i kalkyler medräknat extra riskpengar i syfte att ta hänsyn till de eventuella kommande kostnadsökningarna.

Slutredovisning i Kommunfullmäktige planeras till Q1 2026

## 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 kommunfullmäktige 2022-04. Upphandling avbruten mars 2022 pga. för högt anbud. Omtag i parkeringslösning och upphandlingsprocess har inletts, men beslut om ny tidplan har ännu inte tagits. Det föreligger i dagsläget inget nedskrivningsbehov.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	Q1-2025	Q1-2026	
Budget (ink moms)	460	460	
Antal lägenheter	140	140	

#### Risk:

- Osäker prisutveckling i marknaden, vilket kan föranleda högre anbud samt ev. försening av produktion.
- Risk att projektet belastas med vite från Stockholms stad om projektet inte kommer igång.

Riskhantering:

- Väl genomförd projektering i syfte att effektivisera projektet. Tidplan uppdateras kontinuerligt.

Slutredovisning i Kommunfullmäktige planeras till Q2-2027.

## Garagehusen i Husby

Genomförandebeslut om 453 mnkr togs i bolagsstyrelsen 2022-04 avseende nyproduktion av 122 lägenheter i stadsdelen Husby.

Projektet och detaljplanen omfattar fastigheterna Trondheim 4 och 5, Oslo 1 och 6 samt Molde 3 och 4. På respektive fastighet finns idag ett parkeringsgarage som delvis har uppnått sin tekniska livslängd. Investeringsärendet omfattar även renoveringskostnad avseende garagen för 77 mnkr. Projektet är beroende av Exploateringskontoret givet att gatuarbeten ska utföras samtidigt som bostadsproduktionen.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	Q4-2026	Q4-2026	
Budget (ink moms)	453	453	
Antal lägenheter	122	122	

Risk:

- Nytt projekt. Riskanalys pågående.

Riskhantering:

-

Slutredovisning i Kommunfullmäktige planeras till Q3-2027.

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

### 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. Inflyttning 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:

- Entreprenör har flaggat för extra kostnader kopplat till Covid.

Riskhantering:

- Utredning pågår och advokat är involverad i ärendet.

Slutredovisning i bolagsstyrelsen planeras till Q4 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). Delinflyttning under hösten 2022 och slutinflyttning mars 2023. Det föreligger i dagsläget inget nedskrivningsbehov.

	Ursprungligt genomförandebeslut	Reviderat genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	Q1-2020	Q4-2021	Q1-2023	
Budget (ink moms)	187	215	205	Upphandlat till 217 mnkr
Antal lägenheter	69	72	72	

Risk: det föreligger i nuläget inga risker.

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 2020-06.

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. Byggstart Q3 2022. Inflyttning planerat till Q1 2024. Det föreligger i dagsläget inget nedskrivningsbehov.

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

Antal lägenheter	87	87	87	
------------------	----	----	----	--

## Risk:

- Entreprenör relativt ny på byggmarknaden och det finns risk för eventuella brister och förskjutning i tidplan.
- Entreprenör har skickat in hinderanmälan pga osäker byggmarknad och kriget i Ukraina. Risk för kostnadsökningar.

## Riskhantering:

- Högre närvaro i startskedet och för att i tidigt skede upptäcka eventuella brister och hjälpa entreprenören om behov uppstår.
- Advokat rådfrågad.

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. Detaljplanen vann laga kraft 5 april 2023. Produktionsstart är beroende av exploateringskontorets markarbete som bedöms vara klart till Q3 2026.

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

#### Örskär vid Kärrtorps IP (Stockholmshus)

Svenska Bostäder erhöi 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 2025.

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 sida. Tillträde till mark under 2025 och bedömd produktionsstart Q2 2025. Projektering pågår under 2023/2024.

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 tomtträtt 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 200 hyreslägenheter klart.

Detaljplanarbete pågår och samrådshandlingar är inlämnade. Granskning planerat under maj-juni 2023. Planerat beslut för detaljplan i stadsbyggnadsnämnden dec 2023. 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 2025.

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

## Björnmossevägen (Stockholmshus)

Bolaget erhöles 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 mars 2020 att gå vidare med projektet. Projektet har varit vilande i väntan på exploateringskontoret fick inte ihop sin ekonomi för infrastrukturarbetet. Omstart nov 2022.

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. Antalet bostäder är i dagsläget 334 st, med sannolik möjlighet att optimera projektet ytterligare och tillskapa 4 lägenheter till. Länsstyrelsen och Trafikverket har inkommit med många synpunkter på detaljplanen vilket gör att antagandet är förskjutet. Detaljplanen godkändes i stadsbyggnadsnämnden jan 2023. Antagande i kommunfullmäktige planeras till juni 2023 och dessförinnan ska överenskommelse om exploatering med tomträtt tecknas av VD. Produktionsstart beräknas till 2026.

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 2020-09. Efter medskick från kommunfullmäktige vid inriktningsbeslutet har stadsbyggnadskontoret muntligen meddelat att en av bolagets förskolor utgår. I och med att exploateringskontoret behövde öka sina intäkter i projektet medgavs en ökad exploatering i hela planområdet. Detta medförde en större omarbetning av förslaget som innebar en ökad andel uthyrbar area. Detta betyder att antal lägenheter bedöms uppgå till ca 570 för tillfället. Granskning av detaljplanen planerades till augusti 2023 men har skjutits upp till december 2023. Inlämning av handlingar sker den 6 oktober enligt den nya tidplanen.

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. Detaljplan godkänd i Stadsbyggnadsnämnden i dec 2022. Antagande i KF prel Q3 2023.

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

## Växthusvägen del 1 (Stockholmshus)

Svenska Bostäder erhöll i sep 2018 en markanvisning för nybyggnation inom delar av fastigheterna Hässelby Villastad 28:1, 40:21 och 29:9 i stadsdelen Hässelby Villastad, med adress Växthusvägen. Bebyggelsen utformas som Stockholmshus där ett gemensamt gestaltungsprogram utgör kärnan för konceptet. Projektet omfattar ca 204 lägenheter. Detaljplanesamråd ägde rum maj till juli 2020. Granskning skedde september till oktober 2021, vilket resulterade i ett granskningsutlåtande i oktober 2021. Skyfallsproblematik är en fråga som behöver lösas innan en ny tidplan kan upprättas.

Inriktningsbeslut:	2022-10
Beräknad investering:	616 mnkr
Antal lägenheter:	204

## Bromstensgluggen (Stockholmshus)

Svenska Bostäder erhöll år 2014 en markanvisning för 150 lägenheter inom Bromstensgluggen i Bromsten. Mellan åren 2016-2020 pågick programarbete för Spångadalen inom vilket Bromstensgluggen ingick som ett delområde. Programarbetet avslutades i samband med att start-PM för Bromstensgluggen togs av stadsbyggnadsnämnden 2020-12-21. I anslutning till detta tilldelades Svenska Bostäder ett specifikt kvarter inom Bromstengluggen, omfattande 150 lägenheter. Samrådet för detaljplaneförslaget påbörjades i slutet av september 2022. Granskning för detaljplanen är planerad till Q2 2024. Entreprenör upphandlad genom nytt upplägg med dynamiskt inköpssystem.

Inriktningsbeslut:	2022-12 (Koncernstyrelsen)
Beräknad investering:	462 mnkr
Antal lägenheter:	154

#### 4. Planeringsprojekt (inriktningsbeslut) under 300 mnkr, som godkänts av bolagsstyrelsen

##### Blåsutvägen

Svenska Bostäder erhöll i december 2020 en markanvisning för att uppföra hyreslägenheter inom fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 vid Blåsutvägen i Johanneshov. Bolaget planerar att uppföra ca 60 lägenheter fördelade på ett punkthus och ett lamellhus, där lamellhuset föreslås upplåtas som kollektivboende till en total investeringsutgift om 181 mnkr inklusive moms.

Granskning för detaljplanen planerades till Q4 2022 men har skjutits upp till Q2 2023. Detta på grund av att samtal med stadsarkitekten lett till ett omtag gällande gestaltningen. Antagande beräknas preliminärt till Q3 2023.

Inriktningsbeslut:	2022-06
Beräknad investering:	181 mnkr
Antal lägenheter:	60

#### 5. 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 apr 2019. Serneke hävde entreprenadkontraktet nov 2021 mitt under pågående produktion. Efter hävningen har SB anlitat en ramavtalad entreprenör att färdigställa entreprenaden. Nytt reviderat genomförandebeslut i kommunfullmäktige 2022-06.

Vi har ingått ett samverkansavtal med Skanska för slutförande av gårdshuset, gården samt garaget. Arbeten i garaget pågår och beräknas vara slutförda i slutet av dec-2023.

Det föreligger i dagsläget inget nedskrivningsbehov.

	Ursprungligt genomförande-beslut	Reviderat genomförande-beslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning				Kvarboende hyresgäster
Budget (ink moms)	95	169	169	
Antal lägenheter	341	341	341	Befintligt bestånd

**Risk:**

- Till följd av entreprenörens hävning av kontrakt, vilket föranledde upphandling av ny entreprenör har tidplanen blivit förlängd. Förlängd tidplan riskerar att produktionen blir mer kostsam och hyresgäster får längre tid av störningar från byggarbetsplatsen.
- Kostnadsökningar för t.ex. materialpriser samt långa leveranstider och konsekvenser av detta är svåra att överblicka.

**Riskhantering:**

- Vi ser till att hyresgäster får ersättning för störningar från byggarbetsplatsen.
- Vi tar in offerter från olika entreprenörer och leverantörer, i samverkan med Skanska för att säkerställa att vi ligger inom budget.

Slutredovisning i Kommunfullmäktige planeras till Q1 2026

## 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.

Projektet är pausat tillsvidare i väntan på analys kring vilka delar som bör slutföras.

Då investeringen överskridit marknadsvärdet, gjordes en nedskrivning på 17 mnkr i bokslutet 2022 för fastigheten Lillehammer 3.

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

**Risk:**

Riskhantering:

## 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. Projektet är uppdelat 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. Avvikelse mellan prognos och beslutad investering beror på ökad riskbedömning från underentreprenörernas sida. Start för återflytt för gårdshuset jan 2023. Upprustning av gatuhus är pausat för tillfälle pga omplanering av omfattning. Vissa åtgärder genomförs dock i en lokal i syfte att hyra ut den. Det föreligger i dagsläget inget nedskrivningsbehov.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning			
Budget (ink moms)	180	187	Gårdshuset/ Gathus grundarbeten samt upprustning.
Antal lägenheter	32	32	

Risk:

- Den sista etappen av projektet, husupprustningen ligger långt fram i tiden och kostnaden är svår att prognostisera pga. inflation, prishöjningar, renoveringsomfattning, rådande marknad samt val av Entreprenör.

Riskhantering:

-

Slutredovisning i bolagsstyrelsen planeras till Q3 2026.

## 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.

Entreprenaden med Erlandsson Bygg startade 2020-02. Start för återflytt sep 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 tog över samtliga underentreprenörer från Erlandsson Bygg. Avvikelse mot beslutad investering beror på väsentligt ökade kostnader i samband med detta. Produktionen är avslutad med sista inflyttning feb 2022. Det föreligger i dagsläget inget nedskrivningsbehov.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar



Färdigställande, sista inflyttning	2022	2022	
Budget (ink moms)	168	188	
Antal lägenheter	104	104	

## Risk:

- Svårt att förutse slutkostnaden på grund av juridiska tvisten med Erlandsson.

## Riskhantering:

- Entreprenadjurist är inkopplad. Förhandlingar pågår.

### 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 eftersyn av befintliga fastigheter.

Framtagen förstudierapport med åtgärdsförslag är beslutad. M3 Bygg är ny entreprenör.

Produktion är klar vid årsskiftet 2023-2024. Det föreligger i dagsläget inget nedskrivningsbehov.

	Ursprungligt genomförande-beslut	Reviderat genomförande-beslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning			2023	Kvarboende hyresgäster
Budget (ink moms)	239	191	191	
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 2024.

## 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	2024	
Budget (ink moms)	175	174	
Antal lägenheter	274	274	

Risk:

Riskhantering:

Slutredovisning i bolagsstyrelsen planeras till Q1 2025.

## 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 feb 2018, produktionsstart sep 2020. Produktion är avslutad och återflytt av samtliga lägenheter var klart i juni 2022.

Då investeringen överskridit marknadsvärdet har det gjorts en nedskrivning om 15 mnkr vid bokslut 2021. Vid bokslut 2022 har nedskrivningen återförts.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	2022	2022	
Budget (ink moms)	170	161	

Antal lägenheter	81	81	
------------------	----	----	--

Risk:

Riskhantering:

Slutredovisad i bolagsstyrelsen Q1 2023.

### 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. Återflytt aug 2022.

Avvikelse mot beslut beror på ökade bygg och markkostnader (ÄTA) och brister i projekteringen. Det föreligger i dagsläget inget nedskrivningsbehov.

#### Nystad 1 (Hus)

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	2023	2023	
Budget (ink moms)	122	129	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	16	
Antal lägenheter			

Risk:

Riskhantering:

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 startades 2020. Sista återflytt maj 2022. Genomförda nedskrivningen på 10 mnkr i bokslutet 2020 har återförts i bokslut 2022.

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

Risk: det föreligger i nuläget inga risker.

Slutredovisad i bolagsstyrelsen Q1 2023.

## 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 nov 2022. Sista inflyttning planerad till jan 2024. Fastigheten belastas med ett hyresbortfall motsvarande 13 mnkr på grund av evakuering av hyresgäster under 12 månader. Avvikelse mot styrelsebeslutet beror på ökad och sen beställning av tillval samt ökade priser pga. världsbilden ( pandemi, krig). Det föreligger i dagsläget inget nedskrivningsbehov.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	2023	2024	
Budget (ink moms)	218	235	
Antal lägenheter	136	136	

Risk:

- Priser på material fortsätter att öka pga. den nuvarande världsbilden.

Riskhantering:

- Kontinuerlig uppföljning av inköp för att minimera kostnader i projektet.

Slutredovisning i bolagsstyrelsen planeras till Q3 2024.