

Handläggare: Anton Leigard
Telefon: 08-508 366 38

Till styrelsen

Lägesrapport nyproduktion mars 2024

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Lägesrapport nyproduktion för mars 2024 godkänns.
2. Att utreda två nyproduktionsprojekt mot inriktningsbeslut till en totalkostnad motsvarande 18 mnkr inklusive moms.
3. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projekten.

Vällingby den 15 april 2024

Stefan Sandberg
VD

Sammanfattning

Svenska Bostäder har i dagsläget 312 lägenheter i produktion. Bedömningen är att samtliga dessa blir inflyttningsklara under 2024.

På grund av det rådande ekonomiska läget är bedömningen att bolaget inte kommer att starta nyproduktionsprojekt i egen regi under 2024.

En betydande kostnads- och klimatpåverkan i nyproduktion är underjordiska garage. Därför pågår ett arbete i flera projekt att genom olika mobilitetslösningar minimera behovet av garageanläggningar.

Enligt Stockholms stads budget för 2024 är målet för antal markanvisningar 2500 lägenheter per år till de tre kommunala bostadsbolagen. Inga nya markanvisningar har ännu genomförts. I projektportföljen finns det cirka 4 600 byggrätter.

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 2023

Antalet planerade inflyttningar under 2024 är 312. I Kv Mangon 133 lägenheter och i Kv Familjen 87 studentlägenheter. Båda projekten har fått uppskjutna inflyttar på grund av obestånd och konkurs. I Kv Plankan kommer 50 studentlägenheter flyttas in i inledningen av hösten, samt 42 vanliga hyreslägenheter senare under året.

Nuläget – Byggstarter

Beslutat mål för antalet byggstarter i Svenska Bostäder år 2023 till och med 2026 är 1 200 bostäder. Detta mål anpassas och koordineras med Stockholms hem och Familjebostäders mål i syfte att de allmännyttiga bolagen sammanlagt ska klara kommunfullmäktiges mål om 3 500 byggstarter under hela mandatperioden.

Det pågår ett arbete med att utreda start tre olika projekt. På styrelsemötet den 7 mars 2024 fattade Svenska Bostäder beslut om ett förvärv av ett med 300 bostäder där produktion pågår och som nu ligger för beslut i Stockholms Stadshus AB:s Koncernstyrelse och Kommunfullmäktige. Åtgärder för att nå bostadsmålen analyseras i kapitel Risker och Möjligheter.

Svenska Bostäders projektportfölj har i lägesrapporten 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

Uppföljning

Antalet byggstartade avser gjuten bottenplatta. Tabellen nedan anger antal lägenheter per skede och år. Redovisningen omfattar det som motsvarar rullande femårsplan, för mer detaljerad beskrivning av byggstart, se bilaga 1.

Svenska Bostäder uppdaterar aktuella listor motsvarande bilaga 1. Listor revideras när någon milstolpe i projekten nås. Detta kan vara "Projektidé", "Erhållen markanvisning", "Start-PM", "Nytt skede" i planprocessen, "Laga kraft", "Överklagad plan" osv.

Kategori	Antal 2024*	Antal 2025	Antal 2026	Antal 2027	Antal 2028	Antal 2029	Antal ≥2030	Totalt
1+ 1a	312							
1a	0							
2	0	0	0	0	0	0	0	0
3	0	428	495	0	260	0	42	1 225
4	0	0	424	1 299	670	730	287	3 410
Summa exkl 1 och 1a	0	428	919	1 299	930	730	329	4 635
Mål produktionsstarter	300	400	500					

*) Under 2024 ligger förvärv av ett pågående nyproduktionsprojekt med 300 lägenheter för beslut i koncernstyrelse och kommunfullmäktige.

Pågående projekt

I nedan text redovisas större förändringar i projekt från föregående rapportering

Pågående produktion

I **Kv Plankan**, på Södermalm, fortskrider produktionen av gårdshuset. Projektet har inflyttning hösten 2024. Kommande påbyggnader etapp 2 har bordlagts och fortsatt arbete utvärderas när pågående tvist med tidigare entreprenör är utredd.

På **Campus Albano** är allt inflyttat och klart. Ett avtal om gemensamhetsanläggning är under framtagande. Vissa regleringar med

Akademiska Hus kvarstår. Fastigheten Krt 13 lämnas obebyggd i väntan på utfall i överklagandeprocesser om Trafikverkets tunnel under fastigheten.

I **Kv Familjen**, i Östberga, flyttades inflyttningen från januari 2024 till mars 2024 på grund av att huvudentreprenören i december 2023 gick i konkurs. Entreprenaden färdigställs därför av en annan entreprenör. Överlämning och inflyttning är inledd och sker succesivt under mars. Förskolan flyttar in under sommaren.

I **Kv Mangon**, på Södermalm, går projektet vidare men med störningar gällande tider. Entreprenören och underentreprenörer är ansatta av det ekonomiska läget och underentreprenörer har gått i konkurs vilket leder till svårigheter med tider. Bolaget har engagerat jurister som stöd i förhandlingar. Entreprenören har aviserat ökade kostnader på grund av kriget i Ukraina men i dagsläget har det inte redovisats några exakta kostnader.

2025

I **Kv Kvarndammen 6&7** i Rinkeby, 90 lgh pågår upphandling inom ramen för Sveriges Allmännyttas Kombohusavtal.

Garagevägen, Stockholmshusprojekt med 90 lgh i Hammarbyhöjden. Hantering av parkering är den fråga som behandlats i omgångar. Ursprunglig lösning var att lösa parkering vid SLs depå vid intilliggande fastighet. Projektet planeras i dagsläget för en mindre garageanläggning. Att lösa hela parkeringsbehovet inom fastigheten har utvärderats men anses inte som en rimlig lösning. Samtal pågår med bygglov och stadens förvaltningar och om hur den totala parkeringslösningen bör vara. Utan en lösning på parkeringsfrågan så bordläggs projektet.

Skördetröskaren, vid Sandsborg, med 140 lägenheter, genomgår omarbetning och en ny upphandling utförs våren 2024. Vid positiv kalkyl sker byggstart med gjuten bottenplatta 2025.

2026

Primus, på Lilla Essingen, med 108 lägenheter. Inledande projektering och utredning av produkten pågår. Det finns en diskussion mellan exploitörerna i området angående hantering av parkeringsgarage. I dagsläget är det osäkert hur SB ska lösa parkeringsbehov om inte staden

ställer krav på det bolag som bygger gemensamhetsanläggningen för garage. Bolaget har engagerat en jurist i frågan.

Kärrtorps IP, Stockholmshusprojekt ca 250 + 80 lägenheter mellan Kärrtorp och Bagarmossen. Planarbetet väntas delas upp i den norra respektive södra delen. Den södra delen är prioriterat i nuläget. Svenska Bostäder önskar i linje med samrådsförslaget återupprepa byggnation av punkthus från tidigare Stockholmshusprojekt. Antalet lägenheter riskerar att minska på grund av nya krav från staden. Granskning och antagande av detaljplan Q2/Q3 2024. I dagsläget finns ingen kommunicerad plan för stadens infrastrukturarbeten vilket ger osäkerheter om produktionsår. Produktionsstart preliminärt 2026. Projektet innehåller garageanläggningar och har utmaningar gällande ekonomi. Utvärdering om genomförbarhet pågår.

Valla Södra med 63 lägenheter och Valla Norra med 169 lägenheter och studentlägenheter, Årstafältet. Stadens infrastrukturarbete pågår och beräknas vara klart 2026 så att Svenska Bostäder kan komma igång med sin etapp. Inledande projektering behöver då starta under 2024. Utredning av produkten och genomförbarhet pågår.

Garagehusen Husby, med totalt 122 lägenheter finns i planeringen för produktionsstart i 2026-2028. Projektet har ekonomiska utmaningar med lägre fastighetsvärdering vilket ger stärkt fokus på rationalitet i genomförandet. I dagsläget inväntar projektet hur framdriften blir i Kvarndammen 6&7. Beroende på insikter om leverantörsmarknaden gör ny bedömning om garagehusen. Innan genomförande behöver samordning ske för projektering av allmän platsmark och hantering av låga gångbroar. Dialog med Exploateringskontoret finns.

Kv Firman, Råcksta med 116 lägenheter utan garage, invid Vällingby Centrum. I dagsläget ligger planen för antagande. Planen förväntas bli bli överklagad.

Vårbergsvägen i Skärholmen med 223 lägenheter som Stockholmshus, planeras till 2026 då stadens infrastruktur är klar. Detaljplanen vann laga kraft i april 2023. Projektet är rationellt och har god volym men ekonomin är ansträngd på grund av lägre fastighetsvärdering. Projektet har garage i en av byggnaderna. Arbeta pågår med att möjliggöra en parkeringslösning utan byggnation av garage.

2027 och senare:

Bromstensgluggen i Spånga med 150 lägenheter som Stockholmshus. En ny skyfallsutredning har genomförts vilket påverkat bolagets byggrätt.

Islandstorget, i Bromma, med 70 + 108 lägenheter i två etapper flyttas till 2028. Staden genomför omprojektering gällande de exploateringsarbeten som ska genomföras. Bolagets byggrätt behöver projekteras om för att möta genomförbarhet och gestaltningskrav. Sammantaget gör detta att projektet är bordlagt internt.

Växthusvägen del 1 Stockholmshusprojekt med 205

Stockholmshuslägenheter. Omtag i skyfallshantering och diskussion pågår angående omfattning på byggnation. Projektet har garage.

Ålgrytevägen, Bredäng, med 175 lägenheter. Hela exploateringsområdet har en hållbarhetsfokus och träbyggnation har möjliggjorts. Planarbetet planeras för granskning innan sommaren 2024. Projektet är framtaget med rationella principer som medger industriella byggmetoder.

Entré Bagarmossen med 205 lägenheter. Samtal pågår med

Stadsbyggnadskontoret angående volymer mot bakgrund av en utmanande projektekonomi. Markanvisningen ska eventuellt förlängas i slutet av året.

Ätten 5, Östberga, med ca 150 bostäder. Arbete med reviderad plan pågår. Under 2023 kom direktiv om placering av en biljetthall för SL inom Svenska Bostäders byggrätt. Svenska Bostäder såg under en tid inte möjlighet att gå vidare. Samtal pågår om hur byggnationen skulle kunna genomföras för att passa båda parter.

Nuläget – Markanvisningar

Bolagets totala projektportfölj består av cirka 4 600 lägenheter.

Planarbete pågår för drygt 2 500 lägenheter och merparten är i ett intensivt arbete inför samråd, granskning eller överenskommelse om exploatering. Bolaget verkar för en balans i geografi och kundgrupp som möjliggör olika typer av boende för stockholmarnas olika behov.

Målet för antal markanvisningar inom Stockholms stad var 2023 minst 1000 lägenheter per år till de tre kommunala bostadsbolagen men har ökat i årets budget till 2500 lägenheter. Exploateringsnämnden mål för 2024 är

att totalt markanvisa 5000 lägenheter varav hälften ska vara hyresrätter. Det är viktigt att fylla på med fler markanvisningar för att kontinuerligt skapa förutsättningar för balans i antalet kommande projektstarter. Detta är särskilt viktigt då ledtiderna är långa och projekt tenderar att minska i omfattning och skjutas i tid under detaljplan- och överklagandeprocessen.

Under 2023 fick Svenska Bostäder en ny markanvisning vid den så kallade Cirkusplatsen i Grimsta om ca 120 lägenheter. Exploateringsnämnden beslutade även om en markanvisning om 160 lägenheter vid Björnmossevägen i Nälsta under året. Det projektet ingår redan i Svenska Bostäders projektportfölj sedan markanvisningen 2017 och är inte ett nytillskott. Svenska Bostäders markanvisning har i det reviderade beslutet 2023 minskats med 60 lägenheter.

Från årsskiftet har den nybildade markgruppen med representanter från alla bostadsbolagen träffat Exploateringskontoret och Stadsbyggnadskontoret en gång varje vecka för att diskutera av bolagen inlämnade förslag till projektidéer. Stockholms geografi har delats in i sju olika områden och vid varje möte diskuteras en geografi. Stockholmshusen är prioriterade då 50 procent av nyproduktionen ska vara i form av Stockholmshus, men även andra projekt kan komma ifråga om Stockholmshus ej bedöms fungera på platsen.

Bolagets utredningsbeslut

Enligt Stockholms stadshus investeringsanvisningar ska Svenska Bostäders styrelse fatta beslut om att utreda förutsättningar för respektive nytt projekt där bolaget erhållit markanvisning. I ärendet föreslås därför att nedanstående nyproduktionsprojekt utreds fram inför framtida inriktningsbeslut.

Projekt	Antal lgh	Utredningskostnad	Mål	Syfte	Planerat inriktningsbeslut
Årstafältet, etapp 6	135	7,2 mnkr ex. moms	Bidra till Stadens mål att bygga 140 000 lgh till 2035	Nya attraktiva hyresrätter med goda boendekvaliteter inom ramen för Stockholmshusen.	2025
En generell markanvisning beslutades 2014 och har därefter förlängts för att 2022 specificeras till ett utpekat kvarter. Projektet innehåller ca 135 lgh och 14 lägenheter enligt SoL samt lokaler.					
Cirkusplatsen i Grimsta/Blackeberg	120	7,2 mnkr ex. moms	Bidra till Stadens mål att bygga 140 000 lgh till 2035	Nya attraktiva hyresrätter med goda boendekvaliteter inom ramen för Stockholmshusen.	2025
En markanvisning beslutades 2023-12-14 och innehåller ca 120 lgh, kommersiella lokaler om ca 850 kvm och en gruppbostad med 6 lägenheter enligt LSS. Svenska Bostäder är inledningsvis utsedd som ankarbyggherre i projektet.					

Risker och möjligheter

Marknadsläget är fortsatt utmanande beroende på bland annat osäkerheter i omvärlden. Risker för konkurser är överhängande och bolaget har störningar i pågående projekt som primärt påverkar tidplanen.

De senaste årens ökade produktionskostnader är fortfarande höga, däremot finns prognoser på att styrräntorna kan komma att gå ner senare under 2024. För att skapa en bättre bild av den snabba förändringen av ekonomiska förutsättningar har bolaget engagerat externa värderingsbolag.

Viss avmattning i kostnadsökning kan skönjas men bedömningen är att priserna fortsatt kommer vara på en hög nivå och försvåra möjligheten till projektstarter under 2024. 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 av egen personal.

Sommaren 2022 kom en hovrättsdom som säger att presumtionshyra endast för höjas med halva beloppet jämfört höjning i bruksvärdesystemet. Detta är en stor utmaning. Det går nu att se en anpassning av hyresnivåer

till domen bland flera aktörer i Stockholmsområdet. Det betyder initialt högre hyror för boende men att det över tid inte är någon skillnad. Parallellt sker hyreshöjning med koppling till den generella prisutvecklingen.

I rådande konjunktur kan det även öppnas möjligheter för Svenska Bostäder där olika fastighetsutvecklare vill frånträda sina projekt. Bolaget bevakar detta och har varit engagerad i att utvärdera möjligheter under 2023 och 2024.

Pågående åtgärder i kommande projekt

För att möta den förändrade omvärlden och att fokusera på fortsatt förmåga att starta projekt så pågår strategiarbete för nyproduktion. En del i det arbetet är att förenkla våra tekniska regelverk. Bolaget arbetar även med översyn av parkeringsbehoven som är kostnadsdrivande i våra projekt, till exempel Skördetröskan Garagevägen och Vårbergsvägen. Utöver detta tittar vi över kostnadsdrivande faktorer i utformning av våra befintliga projekt. Bolaget har inlett dialog med leverantörer för att genom externt utvecklade produkter genomföra projekt med beprövade och effektiva lösningar. Dialogen med leverantörer pågår för ett projekt i Rinkeby som nu landat i att vi provar Sveriges Allmännyttas Kombohusavtal. Som tidigare nämnts så pågår även bolagsgemensamt samarbete inom Stockholmshusen då det är en stor del av Svenska Bostäders kommande nyproduktion.

Konsekvenser och åtgärder pågående eller avslutade projekt

Det finns störningar i leveranser till pågående projekt och entreprenörerna lyfter kostnadsanspråk för ökade kostnader. Flera underentreprenörer har gått i konkurs och det kommer troligtvis komma flera. Vi följer upp ekonomi regelbundet för att säkerställa att vi inte betalar i förskott. I pågående projekt ser vi ingen avtalsgrund för entreprenörernas anspråk men vi ser en risk för konflikt.

Konsekvenser i planarbete

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. Vi märker också att staden vill lägga över mer kostnader på byggaktörer för att klara exploateringsekonomin. En annan risk som vi börjar märka är att bostadsrättsbyggare önskar att förskjuta och senarelägga sina projekt på grund av konjunkturläget. Även bolaget tittar i vissa fall på möjligheten att för en tid bordlägga projekt. Frågan är komplex eftersom projekten inom samma exploatering ofta behöver gå i samma takt på grund av exploateringsekonomi eller exempelvis bullerkrav.

Bilagor

1. Projektlista 2024-03-13
-