

## Rapportering investeringsprojekt tertial 2

Investeringsprojekt >50 mnkr

T2, 2022

## 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
Hundlokan/Skogsklockan.....	8
Greken.....	9
Kärrtorp Centrum .....	9
Familjen.....	10
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) .....	11
Primus.....	11
Östberga Norra.....	11
Valla Södra .....	12
Björnmossevägen (Stockholmshus) .....	12
Hagastaden.....	12
Kotka/ Saima.....	13

Firman .....	13
Växthusvägen del 1 (Stockholmshus) .....	13
4. Planeringsprojekt (inriktningsbeslut) under 300 mnkr, som godkänts av bolagsstyrelsen.....	14
Blåutvägen .....	14
5. Beslutade (Ombyggnad) genomförandeprojekt, under 300 mnkr, som godkänts av bolagsstyrelsen .....	14
Plankan – Fastighetsförbättrande åtgärder.....	14
Husby C .....	15
Lillkvarnen 1&2.....	16
Pyramiden 18.....	17
Rinkeby Allé .....	17
Storholmen 3.....	18
Ståthållaren 4 .....	19
Skänninge 4 .....	19
Nystad 1 (hus) och Nystad 11 (gård) .....	20
Oslo 5 .....	21
Oslo 4 .....	21

## 1. Beslutade genomförandeprojekt, över 300 mnkr, som godkänts 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 Stockholmshem som innehar grannkvarteret. Entreprenör är Frijo. Byggstart för markarbeten startades hösten 2020, markentreprenaden är slutbesiktigad och godkänd i augusti 2021. Avtal med byggentreprenör Wästbygg Entreprenad AB, juni 2021. Det föreligger i dagsläget inget nedskrivningsbehov.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	Q1-2023	Q2-2024	
Budget (ink moms)	682	589	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 avvikelse 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 ökats 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	Förskjutning i tidplan pga uttorkningsproblematik
Budget (ink moms)	1475	2395	2406	Ökade arbetsplatsomkostnader samt korrigerade anslutningsavgifter
Antal lägenheter	1001	1022	1022	

Risk:

- Omvärldsläget med rådande krig som kan komma att leda till tidsförseningar samt kostnadsökningar, berör främst Kattrumpstullen 16 och 12.
- Onormal hög prisutveckling på material under senaste tiden som påverkar indexkostnader.
- Uthyrda lokaler kan påverka utfallet för projektet kopplad till avlyftbarmoms för uthyrda lokaler.
- Kattrumpstullen 13, Bygglov och startbesked är sedan tidigare erhållet för Kattrumpstullen 13 och tidsfristen för lovet löper ut i augusti 2022. För närvarande pågår ingen produktion i avvaktan på tillståndsansökan enligt § 43 väglagen. Gällande tillståndsansökan beslutade regeringen i mars att upphäva det överklagade beslutet och lämnar tillbaka ärendet till länsstyrelsen i Stockholm för ny prövning. Vi yttrade oss i ärendet innan semestern och väntar nu nytt beslut från Länsstyrelsen vilket bör fattas av Länsstyrelsen i september. I totalprognos ingår den bedömda investeringen för Kattrumpstullen 13 från 2017/18. 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:

- Täta avstämningar med upphandlade entreprenörer.
- Bevaka indextabeller och justera indexprognoser.
- Tätare avstämning och uppföljning med lokaluthyrare
- Kalkyl för Kattrumpstullen 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 mnr. I samband med nyproduktionen planeras för ett antal fastighetsförbättrande åtgärder i det befintliga beståndet. Total investering för fastighetsförbättrande delen beräknades till 95 mnr. I mars 2019 togs beslut i bolagsstyrelsen att SB kunde kontraktera Serneke till en total investeringsutgift inklusive moms om 597 mnr plus ca 95 mnr för fastighetsförbättrande åtgärder. För mer information om fastighetsförbättrande delen hänvisas till punkt 6. "Beslutade Ombyggnadsprojekt under 300 mnr".

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 uppgick till 773 mnr inkl. moms för nyproduktionsdelen, plus 143 mnr 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 genomförande-beslut	Reviderat genomförande-beslut	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.
- Bygglov behöver sökas på nytt då giltighetstiden löper ut under ht23 vilket kan leda till överklagande som fördröjer projektet.

#### Riskhantering:

- Jurister arbetar med att förbereda 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.
- Bygglov lämnas in i god tid för att kunna hantera överklaganden.

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 upphandlingsprocess har inletts, men beslut om ny tidplan har ännu inte tagits. Preliminär byggstart beräknas till Q4-2023. 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.

**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.

	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 godkännts av bolagsstyrelsen

### Hundlokan/Skogsklockan

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

### 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 informell kontakt med advokat har tagits.

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 ExIng 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 genomförande-beslut	Reviderat genomförande-beslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	Q1-2020	Q4-2021	Q4-2022	
Budget (ink moms)	187	215	210	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 beräknas till Q2 2022. Det föreligger i dagsläget inget nedskrivningsbehov.

	Ursprungligt genomförande-beslut	Reviderat genomförande-beslut	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.

Antagande beräknas till Q2-2022 och bedömd byggstart 2025.

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 c:a 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 2025.



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 mars 2020 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.

Länsstyrelsen har inkommit med många synpunkter på detaljplanen vilket gör att antagandet är förskjutet. Antagande i kommunfullmäktige planeras till dec 2022. Produktionsstart beräknas till 2025.

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. Detta bedömer Svenska Bostäder är positivt för projektet. Efter samrådet initierade bolaget ett omtag, bland annat för att ha bättre förutsättningar att nå energimålen.

Det förs en dialog med stadsbyggnadskontoret kring en utökad exploatering. Detta dels kopplad till exploateringskontorets projektekonomi men även en positiv inriktning i vårt projekt vilket kan leda till ökad uthyrbar area. Just nu pågår ett arbete med att se över volymerna samt kalkyl för projektet. Granskning planerat till Q1 2023 med inlämning hösten 2022.

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 Råcksta. 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. Planerad granskning september 2022 och antagande Q1 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.

Antagande i SBN planerades till Q2 2022 och beslut i kommunfullmäktiga planerades till juni eller oktober 2022. Skyfallsproblematik är en fråga som behöver lösas innan en ny tidplan kan upprättas.

Inriktningsbeslut:	2022-06 (Stadshus AB)
Beräknad investering:	616 mnkr
Antal lägenheter:	204

#### 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 är planerad till Q4 2022. Antagande beräknas preliminärt till Q1 2023. Under förutsättning att planen vinner laga kraft under första kvartalet 2023 har projektet en planerad byggstart under 2025 och färdigställande år 2027.

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

Nytt reviderat genomförandebeslut i kommunfullmäktige 2022-06.

Det föreligger i dagsläget inget nedskrivningsbehov.

	Ursprungligt genomförandebeslut	Reviderat genomförandebeslut	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.
- Bygglov behöver sökas på nytt då giltighetstiden löper ut under HT23 vilket kan leda till överklagande som fördröjer projektet ytterligare.

- Kostnadsökningar för t.ex. materialpriser samt långa leveranstider och konsekvenser av detta är svåra att överblicka.

Riskhantering:

- Genom att planera för den av bolaget föreskrivna tekniska lösningen och produktionsmetoden för påbyggnaden kommer störningarna minska jämfört med den metod tidigare entreprenör använt.
- Bygglov lämnas in i god tid för att kunna hantera överklaganden.
- 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.

Det föreligger i dagsläget inget nedskrivningsbehov.

	Genomförandebe slut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	2018	2024	Kvarboende hyresgäster

Budget (ink moms)	254	246	
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.

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

Det föreligger i dagsläget inget nedskrivningsbehov.

	Ursprungligt 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.

Slutredovisning i bolagsstyrelsen planeras till Q4 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.

	Genomförandebe slut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning		2025	Beräknad återflytt framgår ej i styrelseärendet.
Budget (ink moms)	180	184	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:

- 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 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.

	Genomförandebe slut	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.

Slutredovisning i bolagsstyrelsen planeras till Q4 2023.

**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. Upphandling pågår för att hitta ny Entreprenör.

Omtag är utförd utifrån bolagets nya underhållspolicy samt eftersyn 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			2024	Kvarboende hyresgäster
Budget (ink moms)	239	191	195	
Antal lägenheter	103	115	115	

#### Risk:

- Eventuella krav kvarstår från konkursförvaltaren, dock har SB goda förutsättningar att minimera ställda krav.
- Att anbudet för Etapp 4 kommer visa sig vara högre än vad vi kalkylerat p.g.a. marknaden

#### 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	175	
Antal lägenheter	274	274	

#### Risk:

Försening i projektet pga förändrat upplägg, dvs fönsterbyte ersätts med fönsterrenovering.

Även risk för materialbrist och prishöjningar på material och tjänster som överstiger kalkylerade index.

#### Riskhantering:

-

Slutredovisning i bolagsstyrelsen planeras till Q4 2024.

### 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 Det har gjorts en nedskrivning om 15 mnkr vid bokslut 2021.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
--	--------------------	---------	-----------

Färdigställande, sista inflyttning	2022	2022	
Budget (ink moms)	170	161	
Antal lägenheter	81	81	

Risk:

Riskhantering:

Slutredovisning i bolagsstyrelsen planeras till Q4 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 Sibeliushuset 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)

	Genomförandebesl ut	Prognos	Kommentar
Färdigstäl lande, sista inflyttning	2023	2023	

Budget (ink moms)	122	133	Gemensamt genomförandebeslut för Nystad 1 hus och Nystad 11 gård
Antal lägenhete r	99	99	

#### Nystad 11 (gård)

	Genomförandebesl ut	Prognos	Kommentar
Färdigstäl lande, sista inflyttning	2022	2022	Gemensamt genomförandebeslut för Nystad 1 hus och Nystad 11 gård.
Budget (ink moms)	14	19	
Antal lägenhete r			

#### Risk:

- Slutregleringen av entreprenaden. Kan framförallt vara både positiv beroende på viteskrav mot entreprenören.

#### Riskhantering:

- Kontinuerlig uppföljning.

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. Det gjordes en nedskrivning på 10 mnkr i bokslutet 2020.

	Genomförandebe slut	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 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 är nov 2022.

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

	Genomförandebe slut	Prognos	Kommentar
Färdigställande , sista inflyttning	2023	2023	
Budget (ink moms)	218	218	
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 Q4 2023.