

Handläggare: Anton Leigard  
Telefon: 08-50836638

Till styrelsen

## Lägesrapport nyproduktion

### VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Lägesrapport nyproduktion godkänns.
2. Att utreda nyproduktionsprojekt mot inriktningsbeslut till en totalkostnad motsvarande 11 mnkr inklusive moms.
3. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projekten.

Stefan Sandberg  
VD

Anton Leigard  
Fastighetschef

### Sammanfattning

Svenska Bostäder startar ett nyproduktionsprojekt under 2026, Kv. Fotogenköket 2 på Lilla Essingen med 122 lägenheter. I Kv Kvarndammen i Rinkeby, färdigställs 92 nya lägenheter under året.

Enligt Stockholms stads budget för 2026 är målet för antal markanvisningar under året 1500 lägenheter till de tre kommunala bostadsbolagen samt Micasa. En markanvisning har skett under året till Svenska Bostäder om ca 70 lägenheter i kv Alkoven i Hässelby Gård.

För Svenska Bostäders projektportfölj är prognosen för året cirka 3800 lägenheter.

## Ärendet

Syftet med denna rapport är att regelbundet redovisa för styrelsen hur projekten utvecklas i förhållande till fastställda mål vad gäller nyproduktion. *Innehåll med kursivstil är uppdaterat sedan tidigare rapport.*

### Nuläget - Färdigställda lägenheter år 2026

*Under 2026 kommer 92 lägenheter att färdigställas i Kv Kvarndammen i Rinkeby.*

### Nuläget - Byggstarter

Uppdraget tillsammans med de andra allmännyttiga bostadsbolagen är att bygg starta 3 500 nya lägenheter under mandatperioden.

Under året byggstartas kv Fotogenköket 2 på Lilla Essingen med 122 lägenheter under Q4.

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). Ia. Byggstartade innevarande år.
2. Byggstarter med laga kraftbygglov.
3. Byggstarter för projekt med lagakraftvunnen detaljplan, alt. överklagat bygglov.
4. Byggstarter för projekt i planskede eller överklagad detaljplan.

### Uppföljning

Definitionen för antalet byggstartade avser lägenheter i projekt där bottenplatta har gjutits. Tabellen nedan anger antal lägenheter per skede och år. Redovisningen omfattar det som motsvarar rullande femårsplan. För mer detaljerad beskrivning, se bilaga 1.

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

Kategori	Antal 2025	Antal 2026	Antal 2027	Antal 2028	Antal 2029	Antal 2030	≥2031	Totalt
1+ 1a	92	0						
1a	92							
2	92	0	0	0	0	264	0	264
3	0	122	0	487	291	235	293	1 428
4	0	0	0	0	0	0	2 175	2 175
Summa exkl 1 och 1a	92	122	0	487	291	499	2 468	3 867

## Pågående projekt

I nedantext redovisas större förändringar i projekt från föregående rapportering. *Innehåll med kursivstil är uppdaterat sedan tidigare rapport.*

## Pågående produktion

Kv. Kvarndammen 6&7 i Rinkeby med 92 lägenheter är byggstartad i Q4 2025. *Fin framdrift och god dialog med leverantör i projektet. Uthyrning startad. Inflyttning är tidigarelagd från januari 2027 till oktober, november 2026.*

## 2026

Kv Fotogenköket 2 (Primus), på Lilla Essingen, med 122 lägenheter. *Planerad byggstart är Q4 2026. Upphandling klar. Dialog om bygglov pågår.*

## 2027 och senare:

**Garagevägen**, Stockholmshusprojekt med 104 lgh i Hammarbyhöjden. Dialog förs med exploateringskontoret om möjlighet att påskynda projektet.

**Hagastaden** med ca 330 studentlägenheter. Detaljplan vunnit laga kraft. Tidigast möjliga tillträde till marken är flyttat till 2028. *Förberedande arbete inför upphandling pågår.*

**Kv. Firman**, Råcksta invid Vällingby Centrum, omfattar 116 lägenheter. Planen har vunnit laga kraft november 2025. Produktionsstart planeras till 2029. *Uppstart internt arbete i slutet av 2026*

**Valla Norra** med 63 lägenheter, Årstafältet. Tillträde till mark är Q3 2027 med byggstart i 2028. Upphandling inleds i Q2 2026. **Valla Södra** med 169 lägenheter inklusive studentlägenheter är på paus. Vägval när Valla Norra upphandlats. Planerad byggstart 2029.

**Skördetröskan**, 149 lägenheter vid Sandborg, paus på grund av kostnadsbild och hantering av garage. *Eventuell byggstart tidigast 2030.*

**Islandstorget**, i Bromma, med 70 + 108 lägenheter i två etapper i 2030. Bolaget avvaktar stadens beslut om framdrift under våren 2026.

**Växthusvägen** del 1 Stockholmshusprojekt med ca 200 lägenheter. Beslut hos staden under våren 2025 att planera för granskning men *skyfallsfrågor mm gör att projektet fortsatt behöver översyn från både staden och bolaget.*

**Blåsutvägen**, Johanneshov, planeras ca 60 lägenheter i anslutning till befintlig bebyggelse. *Inför att planen ska antas pågår i samarbete med staden en översyn av projektet för att öka genomförbarheten. Bedömd byggstart 2030 men ses över beroende på hur planarbetet fortskrider.*

**Entré Bagarmossen** med ca 300 lägenheter. Samtal har pågått med Stadsbyggnadskontoret angående volymer mot bakgrund av en utmanande projektekonomi. *Projektet var på samråd Q2 2025 och projektet inväntar synpunkter från staden innan arbetet återupptas. Planerad byggstart tidigast 2031.*

**Ätten 5** Årstafältet, Östberga, omfattar ca 170 bostäder. Under 2023 kom direktiv om att placering av en tunnelbaneuppgång med biljetthall inom Svenska Bostäders byggrätt. *Bolaget ser utmaningar med de nya förutsättningarna och dialog pågår om kompensation till följd av de merkostnader som projektet får med grundläggning.*

**Bromstensgluggen**, i Spånga, planeras som 150 lägenheter i Stockholmshus. Byggaktörerna har tillsammans med Stockholm Parkering tagit fram ett förslag till ett mobilitetshus vilket gör att dyra garagelösningar på kvartersmark kan undvikas. Precis inför att granskningen skulle påbörjas i december 2025 meddelade Exploateringskontoret att planarbetet pausas på ett år på grund av utmaning i stadens ekonomi i exploateringsområdet. *Bolaget har pausat det interna arbetet i avvaktan på fortsatt dialog. Byggstart planeras till 2033.*

**Norra Östberga** Projekt med 211 lägenheter fördelat på två kvarter. *Projektets arbete har återupptagits i samråd med staden. Staden planerar detaljplanen ska antas under året. Byggstart planerad 2033 men ses över när förutsättningarna är mer klara.*

## Nuläget - Markanvisningar

*Bolagets totala projektportfölj består i Q12026 av cirka 3900 lägenheter. Prognosen för utfallet i projektportföljen i slutet på året är 3800. Projektportföljen har minskat vilket beror på att bolaget byggstartar 122 lägenheter under året, antalet lägenheter har minskat i några projekt och att planarbete avbryts i ett par projekt på grund av förutsättningar i ekologi eller ekonomi.*

*Under 2025 markanvisades ca 50 lägenheter till Svenska Bostäder.*

*För 2026 är målet i stadens budget 1500 markanvisade lägenheter till de tre kommunala bostadsbolagen och Micasa vilket motsvarar 375 lägenheter till Svenska Bostäder. En markanvisning har skett under året till Svenska Bostäder om ca 70 ekvivalenta lägenheter i kv Alkoven i Hässelby Gård.*

Det finns ett behov av markanvisningar med goda byggförutsättningar för att möjliggöra 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.

Sedan drygt två år tillbaka har arbetet med markanskaffning huvudsakligen skett genom en nybildad markgrupp med representanter från alla tre bostadsbolagen. Markgruppen träffar Exploateringskontoret och Stadsbyggnadskontoret nästan varje vecka för att diskutera av bolagen inlämnade förslag till projektidéer. *Arbetet fortsätter under 2026.*

Stockholmshusen är prioriterade då 50 procent av nyproduktionen ska vara i form av Stockholmshus. Andra projektformer kan komma ifråga om Stockholmshus ej bedöms fungera på platsen.

*I stadens budget för 2026 finns ett uppdrag att se över möjligheten att bygga stadsradhus. Bolaget ser över byggrättsportfölj och existerande tomträtter efter möjligheter.*

## Bolagets utredningsbeslut

Enligt Stockholms stadshus investeringsanvisningar fattar Svenska Bostäders styrelsebeslut om att utreda förutsättningar för nya projekt där bolaget erhållit markanvisning. I ärendet föreslås därför att nedanstående nyproduktionsprojekt utreds fram till framtida inriktningsbeslut.

Inriktningsbeslut sker normalt i samband med granskning av detaljplanen. Vid granskningen är projekten genomarbetade vilket ger ett bra beslutsunderlag vid inriktningsbeslut.

Projekt	Antal lgh	Utrednings-kostnad	Mål	Syfte
<i>Projektet Alkoven i Hässelby Gård</i>	<i>Ca 70</i>	<i>Ca 10,5 mnkr ink. Moms</i>	<i>Stockholmshus och bidra till Stadens mål att bygga 140 000 lgh till 2035</i>	<i>Nya attraktiva hyresrätter med goda boendekvaliteter.</i>
<i>Markanvisning 2026. Utgångspunkt Stockholmshus. Planarbete beräknas starta under 2026. Projektet innehåller ca 70 ekvivalenta lgh.</i>				

## Risker och möjligheter

*Bolaget har drabbats av konkurser i entreprenörsleden de senaste åren. Läget i pågående produktion och upphandlingar uppfattas som stabilare än under perioden 2022 - 2024. Frågan om ekonomisk stabilitet och risk för konkurs bevakas i pågående och kommande projekt. Marknadsläget är fortsatt utmanande men uppfattas mer stabilt. Räntor, kostnadsökningar och leverantörskedjor betar sig mer normalt och förutsägbart. Oron i Mellanöstern med ökade energipriser har inte påverkat pågående produktion men bolaget följer frågan.*

Hyresutvecklingen har delvis kommit ifatt tidigare kostnadsutveckling. Bedömningen är att fastighetsvärderingarna har stabiliserats och viss ökad aktivitet av fastighetstransaktioner indikerar en mer fungerande fastighetsmarknad. Under hösten tog riksdagen beslut på ny lagstiftning som från 2026 medger hyresuppräknings i linje med befintligt bestånd. Detta är en återgång till hur hyresmodellen fungerade före sommaren 2022.

Totalt sett är ekonomin i nyproduktionsprojekt fortsatt utmanande men mer förutsägbart. Den framtida utvecklingen av fastighetsvärderingarna beror av utvecklingen av ekonomin i landet och omvärlden, räntorna och hyressättning.

*Som en effekt av inbromsning i branschen har bolaget sett ökad tillgänglighet till entreprenörer som har kapacitet samt möjlighet att ge konkurrenskraftiga anbud. Bolaget har haft en bra dialog med marknaden i de senaste upphandlingarna.*

### **Pågående åtgärder i kommande projekt**

För att möta den förändrade omvärlden och att fokusera på fortsatt förmåga att starta projekt så strävar bolagen mot den strategi som tagits fram för nyproduktion. En del i det arbetet är att förenkla våra tekniska regelverk och sträva efter högre grad av industriellt byggande.

Bolaget arbetar även med mobilitet för att minimera behovet av parkering som är kostnadsdrivande i våra projekt. I detta arbete ingår även att inventera vakanser i parkeringsbeståndet i närområdet och samverka med andra byggaktörer.

Utöver detta tittar vi över kostnadsdrivande faktorer i utformning av våra befintliga projekt. Samarbetet mellan de kommunala bostadsbolagen fortsätter kring Stockholmshusen då det är en viktig del av Svenska Bostäders kommande nyproduktion.

### **Konsekvenser och åtgärder i pågående eller avslutade projekt**

För projekt som avslutats 2024 och 2025 har slutuppgörelse skett. *I tvisten med tidigare entreprenör i kv. Plankan har parterna förlikat.*

I pågående entreprenader finns en proaktiv dialog för att möjliggöra rationell produktion och gott samarbete.

### **Konsekvenser i planarbetet**

En ständigt närvarande utmaning i planarbete är utdragna processer på grund av tekniska förutsättningar och lokal opinion mot nybyggnation med överklagande som följd. En annan risk som vi märker är att bostadsrättsbyggare önskar att förskjuta och senarelägga sina projekt på grund av konjunkturläget vilket påverkar oss i de fall där vi har gemensamma detaljplanarbeten. Även Svenska Bostäder 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 utbyggnadsmässigt på grund av exploateringsekonomi eller exempelvis bullerkrav.

## **Bilaga**

1. Nyproduktion av bostäder – projektlista 2026-04-30

## Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Stefan Sandberg, VD	2026-05-25
Anton Leigard, Fastighetschef	2026-05-25