

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 10 mnkr inklusive moms.
3. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projekten.

Vällingby den 9 februari 2026

Stefan Sandberg  
VD

### Sammanfattning

Svenska Bostäder startade ett nyproduktionsprojekt under 2025, Kv. Kvarndammen i Rinkeby, med 92 lägenheter. Inga nya lägenheter färdigställdes under 2025. År 2026 planeras uppstart av kv Fotogenköket 2 på Lilla Essingen med 122 lägenheter.

Enligt Stockholms stads budget för 2025 var målet för antal markanvisningar under året 2000 lägenheter till de tre kommunala bostadsbolagen samt Micasa. En markanvisning har skett under året till Svenska Bostäder vid Alviksvägen i Smedslätten med ca 50 lägenheter. För 2026 är målet i stadens budget 1500 lägenheter till bostadsbolagen och Micasa.

I Svenska Bostäders projektportfölj finns det byggrätter för cirka 4000 lägenheter.

## Ärendet

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

### Nuläget - Färdigställda lägenheter år 2025

Under 2025 färdigställdes inga lägenheter.

### Nuläget - Byggstarter

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

En byggstart är genomförd 2025 med 92 lägenheter vid Kv. Kvarndammen i Rinkeby. År 2026 planeras byggstart av 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 "Projektidé",

"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	Totalt
1+ 1a	92	0					
1a	92						
2	92	0	0	0	0	0	0
3	0	122	0	487	291	557	1 457
4	0	0	0	0	76	2 434	2 510
Summa exkl 1 och 1a	92	122	0	487	367	2 991	3 967

## 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. Stomresning klar vid årsskiftet. Inflyttning planeras till januari 2027.

### 2026

Kv Fotogenköket 2 (Primus), på Lilla Essingen, med 122 lägenheter. *Entreprenaden är upphandlad men inväntar genomförandebeslut i kommunfullmäktige i februari.*

### 2027 och senare:

**Garagevägen**, Stockholmshusprojekt med 90 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.*

**Kv. Firman**, Räcksta invid Vällingby Centrum, omfattar 116 lägenheter. Planen har vunnit laga kraft hösten 2025. *Produktionsstart planeras till 2029.*

**Valla Södra** med 169 lägenheter inklusive studentlägenheter och **Valla Norra** med 63 lägenheter, Årstafältet. Tillträde till mark är Q3 2027 med *byggstart i 2028 och 2029. Arbete pågår om vägval i projekten.*

**Skördetröskan**, 149 lägenheter vid Sandborg, paus på grund av kostnadsbild och hantering av garage. *Eventuell byggstart tidigast 2029.*

**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 under 2025 men dialog pågår med Exploateringskontoret om deras syn på framdrift.

**Blåsutvägen**, Johanneshov, planeras till 60 lägenheter i anslutning till befintlig bebyggelse. *Bedömd produktionsstart har skjutits fram till 2030 då planarbete pågår.*

**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 inför det fortsatta arbetet. *Planerad byggstart tidigast 2029.*

**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 compensation för detta i projektet.*

**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 meddelade Exploateringskontoret att planarbetet pausas på ett år på grund av utmaning i stadens ekonomi i exploateringsområdet. *Projektet flyttas till 2032.*

**Björmossevägen** Stockholmshusprojekt med drygt 150 lägenheter. Exploateringskontoret har meddelat att projektet ska avbrytas då exploateringsekonomi ej går ihop. Projektet har markanvisats till bolaget vid två tillfällen *men är nu avslutat hos Explo. Volymen tas bort ut bolagets projektportfölj.*

## Nuläget - Markanvisningar

Bolagets totala projektportfölj består av cirka 4000 lägenheter. Projektportföljen har minskat då staden har pausat flera projekt och bolaget bedömer att de kommer ha mindre omfattning vid en eventuell återstart. Exploateringskontoret har dessutom som redovisat ovan valt att helt avbryta projektet Björnmossevägen om drygt 150 lgh som därför är borttagen från sammanställningen i projektportföljen.

Målet 2025 för antal markanvisningar i Stockholm stads budget var 2000 lägenheter till de kommunala bostadsbolagen och Micasa. Under 2025 markanvisades totalt 430 lägenheter till de tre kommunala bostadsbolagen varav ca 50 lägenheter till Svenska Bostäder.

För 2026 är målet i stadens budget 1500 markanvisade lägenheter vilket motsvarar 375 lägenheter till Svenska Bostäder.

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.

## 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
Projektet Hattstugan I Smedslätten	Ca 50	Ca 10 mnkr inkl. Moms	Stockholmshus och bidra till Stadens mål att bygga 140 000 lgh till 2035	Nya attraktiva hyresrätter med goda boendekvaliteter.
Markanvisning 2025. Utgångspunkt Stockholmshus. Planarbete beräknas starta under 2026. Projektet innehåller ca 50 lgh.				

## Risker och möjligheter

Bolaget har drabbats av konkurser i entreprenörsleden de senaste åren. Dessa frågor är till stor del utredda men en stor tvist återstår.

Risken för konkurser i leverantörsledet bedöms som lägre 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 beter sig mer normalt och förutsägbart.

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 hyresuppräkning 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 ser vi möjligheten till ökad tillgänglighet till entreprenörer som har kapacitet samt möjlighet att ge konkurrenskraftiga anbud.

## 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.

Twisten i kv. Plankan återstår.

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 2026-01-20