

Stockholms Stadshus AB
StadsledningskontoretDnr SSAB 2024/207
Dnr KS 2024/1434**Handläggare**
Stockholms Stadshus AB
Peter Dahlberg
Telefon: 08-508 293 23**Till**
Stockholms Stadshus AB
KommunstyrelsenStadsledningskontoret
Susanne Dingle
Telefon: 08-508 292 61

Genomförandebeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i kv. Karlsö 5 och Skällö 1, Larsboda i stadsdelen Farsta

Förslag till beslut

A. Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande.

1. Genomförandet av AB Familjebostäders nyproduktion av 79 bostäder inom Karlsö 5 och Skällö 1 till en total investeringsutgift om 308 mnkr inklusive förväntad kostnadsutveckling, godkänns.

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Genomförandet av AB Familjebostäders nyproduktion av 79 bostäder inom Karlsö 5 och Skällö 1 till en total investeringsutgift om 308 mnkr inklusive förväntad kostnadsutveckling, godkänns

2. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

Sammanfattning

AB Familjebostäder erhöll 2018 en markanvisning för området längs Mårbackagatan i Larsboda, en del av stadsdelen Farsta. Området är strategiskt beläget nära kollektivtrafik och rekreatiomsområden, vilket gör det lämpligt för utveckling av hållbara bostadsområden. Det är också ett fokusområde i stadens översiktsplan och en del av stadsutvecklingsprogrammet *Tyngdpunkt Farsta*, som syftar till att skapa blandade och levande stadsdelar.

Stockholms Stadshus ABRagnar Östbergs plan 1
Stadshuset
105 35 Stockholm
Växel 08-508 290 00
Fax 08-508 290 80
info@stadshusab.se
stadshusab.stockholm.se

I december 2024 beslutade styrelsen för AB Familjebostäder att föreslå koncernstyrelsen och kommunfullmäktige att godkänna genomförandet av nyproduktionen av 79 bostäder i Stockholmshus i kvarteren Karlsö 5 och Skällö 1, Larsboda i stadsdelen Farsta. Investeringsutgiften beräknas till 308 mnkr, inklusive förväntad kostnadsutveckling.

Projektet bidrar till stadens bostadsmål och är i enlighet med kommunfullmäktiges budget. Stockholms Stadshus AB har ett övergripande samordningsansvar för Stockholmshusen som är en viktig del för att uppfylla stadens bostadsmål och säkerställa att ägardirektiven efterlevs.

Koncernledningen och stadsledningskontoret bedömer att direktavkastningen är marknadsmässig och att den planerade hyresnivån är rimlig med hänsyn till förutsättningarna. För att säkerställa projektets stabilitet uppmanas bolaget att fortsatt följa upp kostnader och risker noggrant.

Byggkostnadsindex har stigit kraftigt de senaste åren, men visar nu tecken på avmattning. Bolaget behöver dock fortsatt bevaka utvecklingen och säkerställa att indexuppräknningen och kostnadskalkylerna speglar det aktuella marknadsläget genom hela projektets framdrift. Uppföljning behöver ske på faktisk kostnadsutveckling.

Koncernstyrelsen och kommunfullmäktige föreslås i enlighet med ovanstående att godkänna genomförandet av projektet som ett led i att uppfylla stadens övergripande mål för hållbar stadsutveckling och bostadsförsörjning.

Bakgrund

Stockholms stad har höga ambitioner när det gäller stadens utbyggnad. Det långsiktiga målet i enlighet med kommunfullmäktiges budget är att 140 000 nya bostäder med blandade upplåtelseformer ska byggas under perioden 2010-2035. AB Familjebostäder har en viktig uppgift i att bidra till att uppnå detta mål.

Stadsutvecklingsprogrammet *Tyngdpunkt Farsta* syftar till att omvandla stadsdelarna Farsta, Farsta strand och Larsboda till mer blandade och levande stadsdelar genom att planera för cirka 8000 nya bostäder med därtill hörande service fram till 2030. Programmet beslutades av stadsbyggnadsnämnden 2016 och strävar efter att skapa en mer dynamisk stadsdel med ökad integration och förbättrad livskvalitet för boende. Programmet är en del av översiktsplanens fokusområde Farsta.

Som en del av detta arbete erhöll AB Familjebostäder i mars 2018 en markanvisning för området längs Mårbackagatan i Larsboda. Området är strategiskt beläget nära kollektivtrafik och natur, vilket gör det väl lämpat för utveckling av hållbara bostadsområden. Planområdet ligger inom gångavstånd till tunnelbana, buss och pendeltåg, samt nära rekreationsområden vid Drevviken och Magelungen.

AB Familjebostäders styrelse fattade i september 2018 ett inriktningsbeslut för projektet, vilket då omfattade 90 bostäder och en beräknad investeringsutgift om 241 mnkr. Eftersom investeringsutgiften låg under gränsen om 300 mnkr, hemställdes ärendet vid det tillfället inte för beslut i koncernstyrelsen och kommunfullmäktige. Den ursprungliga bedömningen om 90 bostäder var preliminär, eftersom projektets förutsättningar successivt har klargjorts under planprocessen.

Byggkostnadsutvecklingen har varit hög sedan 2018, främst på grund av globala faktorer som påverkat materialtillgången och skapat osäkerhet i branschen. Den tidigare beslutade investeringsutgiften är i stort sett jämförbar med det belopp som nu föreslås i detta ärende. Den kalkylerade projektutgiften ligger i nivå med byggkostnadsutvecklingen sedan inriktningsbeslutet 2018. Det finns dock indikationer på att byggkostnadsutvecklingen framöver förväntas stabiliseras och följer en mer normal inflationstakt, vilket kan bidra till en mer förutsägbar kostnadsnivå.

I december 2024 beslutade styrelsen för AB Familjebostäder att hemställa ärendet till koncernstyrelsen och kommunfullmäktige för beslut att godkänna genomförandet av bolagets nyproduktion till total investeringsutgift om 308 mnkr, vilket inkluderar förväntad kostnadsutveckling.

Projektet definieras som ett stort projekt, då den totala investeringsutgiften överstiger 300 mnkr, vilket innebär att det enligt stadens investeringsregler ska beslutas av koncernstyrelsen och kommunfullmäktige.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Ärendet

I detta ärende föreslås att koncernstyrelsen och kommunfullmäktige beslutar att godkänna genomförandet av AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i Larsboda, stadsdelen Farsta. Projektet

följer Stockholmshusens gestaltningsprogram och är en del av bolagets arbete för att uppfylla stadens bostadsmål och ägardirektiv.

Projektet

Projektet omfattar nyproduktion av bostäder i Stockholmshus som förväntas bidra till att skapa en mer befolkad och trygg stadsmiljö, samtidigt som de möter en stor efterfrågan på hyresrätter i området. Bostäderna planeras i form av lamellhus i fyra respektive fem våningar, med varierande färgsättningar för att ge en levande stadsbild och passa in i områdets karaktär. Projektet innehåller 79 hyresrätter i lägenhetsstorlekar, från ett till fyra rum, med en hög andel tre- och fyrrumslägenheter.

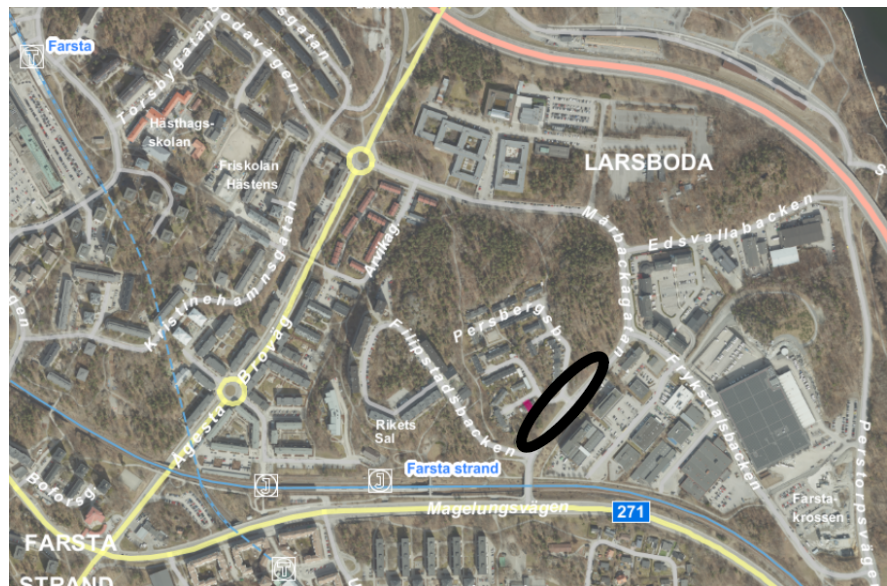
Karlsö 5 och Skällö 1 ligger i närheten av Familjebostäders fastigheter Bjurö 1 och Ekerö 7 i Farsta Strand. Projektområdet löper längs med Mårbackagatan, där Forsbackagatan utgör gränsen mellan Karlsö 5 och Skällö 1.



Visionsbild Karlsö 5 i förgrunden och Skällö 1 bakgrunden med sina olikfärgade fasader.

De nya bostäderna kommer att vara belägna inom promenadavstånd till tunnelbana, buss och pendeltåg, samt inom cykelavstånd till Farsta Centrum. Närområdet erbjuder möjlighet till fina naturupplevelser och bad i Drevviken och Magelungen.

I projektet inkluderas flera mobilitetsåtgärder för att underlätta hållbart resande. Cykelpool och cykelverkstad planeras för att underlätta för cykelpendlare. Dessutom installeras leveransrum och bilpool.



Projektets geografiska lokalisering

Planområdet är lokaliserat inom promenadavstånd till tunnelbana, buss och pendeltåg. Närområdet erbjuder dessutom god tillgång till grönområden och rekreation vid Drevviken och Magelungen.

Tidplan

Projektets genomförande planeras att starta med grundläggning under det tredje kvartalet 2025. Därefter inleds byggnationen. Den första inflyttningen är planerad till fjärde kvartalet 2026, och hela projektet beräknas vara färdigställt med samtliga bostäder klara för inflyttning under första kvartalet 2027.

Ekonomi

Projektets totala investeringsutgift beräknas till 293 mnkr i december 2024 års kostnadsläge. Projektets investeringsutgift har uppdaterats för att inkludera en rimlig uppskattning av framtida kostnadsutveckling fram till projektets färdigställande, vilket säkerställer att beloppet baseras på en realistisk bedömning av de totala utgifterna. Kalkylen har reviderats för att reflektera aktuella marknadsförhållanden, och en särskild kostnadsreserv har lagts in för att möta oförutsedda utgifter, vilket stärker projektets ekonomiska hållbarhet.

Efter flera år av kraftigt stigande byggkostnadsindex syns nu en avmattning, och bolagets indexuppräknings är därför anpassad till en mer normal kostnadsutveckling. Investeringsutgiften har indexuppräknats till 308 mnkr i 2027 års kostnadsläge. Indexeringen baseras på Riksbankens inflationsmål med ett tillägg på 0,5 procent, vilket resulterar i en årlig ökning på 2,5 procent. Uppföljning behöver ske på faktisk kostnadsutveckling. Vid slutredovisning beräknas projektet generera ett balanserat ekonomiskt resultat trots ökade byggkostnader.

Risker

Projektet har identifierat två huvudsakliga riskområden, potentiella överklaganden av myndighetsbeslut och behovet av samordnad kommunikation med ledningsägare. För att möta dessa behov planeras bland annat fördjupade analyser och kvalitetssäkring genom regelbunden dialog och samordning med berörda externa parter. Bolaget har en riskbuffert som inrymmer de risker som anges, vilket stärker möjligheten att hantera eventuella oförutsedda händelser inom projektets budgetramar.

Synpunkter och förslag

Koncernledningen och stadsledningskontoret anser att projektet utgör ett värdefullt tillskott av hyresrätter till Larsboda i stadsdelen Farsta och ett viktigt steg i att möta stadens behov av allmännyttiga bostäder. Stockholms Stadshus AB har ett övergripande samordningsansvar för att samordna arbetet med Stockholmshusen. Koncernledningen och stadsledningskontoret anser att projektet väl faller inom ramen för de ambitioner som återfinns i kommunfullmäktiges budget.

Moderbolaget samarbetar med AB Familjebostäder och övriga bostadsbyggande dotterbolag för att effektivisera produktionen av hyresrätter, sänka byggkostnader samt öka andelen stora och prisvärda bostäder, vilket bidrar till en hållbar stadsutveckling. Projektet är i linje med Stockholms stads översiktsplan och stadsutvecklingsprogrammet *Tyngdpunkt Farsta* som syftar till att omvandla stadsdelarna Farsta, Farsta strand och Larsboda till mer blandade och levande stadsdelar och betonar vikten av förtätning, tillgång till kollektivtrafik och service, samt att stärka områdets attraktivitet. Idag är hela Farsta stadsdelsområde ett av stadens fyra fokusområden.

Genom att skapa nya bostäder med hög miljöstandard i ett attraktivt läge bidrar projektet till ökad dragningskraft och trygghet i Larsboda. Koncernledningen och stadsledningskontoret ser positivt på att projektet följer Stockholmshusens gestaltningsprogram, vilket säkerställer att bostäderna håller hög kvalitet och är kostnadseffektiva. Koncernledningen och stadsledningskontoret ser positivt på att detta projekt även bidrar till ökad social hållbarhet i området. Projektets lägenhetsfördelning, med fokus på varierande storlekar och en hög andel tre- och fyrrumslägenheter, stärker förutsättningarna för en blandad befolkning i området.

Koncernledningen och stadsledningskontoret gör bedömningen att direktavkastningen i projektet är marknadsmässig jämfört med

andra liknande bostadsprojekt. Den bedömda hyresnivån anses, utifrån förutsättningarna, som rimlig.

Koncernledningen och stadsledningskontoret kan konstatera att det, med hänsyn till det rådande marknadsläget, generellt sett kan vara utmanande för byggaktörer att komma igång med nya projekt. De risker som bolaget anger förutsätts också hanteras inom budget. Koncernledningen och stadsledningskontoret uppmanar AB Familjebostäder att löpande utvärdera sina kalkyler och säkerställa att investeringskalkylen förblir marknadsmässigt motiverad.

Byggkostnadsindex har stigit kraftigt de senaste åren men visar nu tecken på avmattning. Bolaget behöver dock fortsatt bevaka utvecklingen och säkerställa att indexuppräknningen och kostnadskalkylerna speglar det aktuella marknadsläget genom hela projektets framdrift. Uppföljning ska ske på faktisk kostnadsutveckling.

Koncernledningen och stadsledningskontoret konstaterar att detta är ett angeläget och viktigt projekt som ska genomföras inom beslutad budget och att bolaget bedömer att det har förutsättningar att klara detta. Därför föreslås att koncernstyrelsen och kommunfullmäktige föreslås besluta om att godkänna genomförandet av projektet.

Fredrik Jurdell
VD

Anette Scheibe Lorentzi
Vice VD

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande, AB Familjebostäder
2. Kalkyl (SEKRETESS)
3. Protokollsutdrag, AB Familjebostäder

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Fredrik Jurdell, VD	2025-02-07
Anette Scheibe Lorentzi, Vice VD	2025-02-07