

Till styrelsen

Handläggare: Sara Erman
Telefon: 08-508 366 40

Lägesrapport nyproduktion september 2024

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Lägesrapport nyproduktion för september 2024 godkänns.
2. Att utreda ett nyproduktionsprojekt mot inriktningsbeslut till en totalkostnad motsvarande 10,6 mnkr inklusive moms.
3. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projekten.
4. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

Vällingby den 2 september 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 något nyproduktionsprojekt i egen regi under 2024. Flera projekt som varit planerade 2025-2027 skjuts fram i tiden.

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 under året till de tre kommunala bostadsbolagen. Inga markanvisningar har ännu genomförts till Svenska Bostäder.

I projektportföljen finns det cirka 4 500 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 - Färdigställda lägenheter år 2024

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

Internt 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 byggstart 2025 för tre olika projekt. Inga nyproduktionsprojekt startas i egen regi 2024. Fastighetsbeståndet kommer däremot att utökas genom förvärv av 300 bostäder i pågående produktion. Detta beslut har fattats på styrelsemötet den 7 mars 2024 och godkändes av Kommunfullmäktige 17 juni 2024. 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	320	162	232	483	0	42	1 239
4	0	0	174	788	846	970	505	3 283
Summa exkl 1 och 1a	0	320	336	1 020	1 329	970	547	4 522
Internt mål produktionsstarter	300	400	500					

*) Under 2024 genomförs förvärv av ett pågående nyproduktionsprojekt med 300 lägenheter som ej inkluderats i tabellen.

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.

I **Kv Mangon**, på Södermalm, går projektet vidare men med störningar gällande tider. Bolaget har engagerat jurister som stöd i förhandlingar.

På **Campus Albano** är allt inflyttat och klart. Fastigheten Krt 13 lämnas obebyggd i väntan på utfall i överklagandeprocesser om Trafikverkets tunnel under fastigheten.

I **Kv Familjen**, i Östberga är överlämning och inflyttning klar. Förskolan flyttade in under sommaren.

2025

I **Kv Kvarndammen 6&7** i Rinkeby är ca 90 lägenheter upphandlade inom ramen för Sveriges Allmännyttas Kombohusavtal. Bygglovsprojektering pågår.

Garagevägen, Stockholmshusprojekt med 90 lgh i Hammarbyhöjden. Fortsatta samtal med bygglov och stadens förvaltningar och om den totala parkeringslösningen. Utan en lösning på parkeringsfrågan så bordläggs projektet.

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

2026

Primus, på Lilla Essingen, nu utökat till 122 lägenheter. Upphandling pågår för att säkerställa kalkyl innan eventuellt genomförandebeslut. Det finns en diskussion mellan exploatörerna 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.

Garagehusen Husby, med totalt 122 lägenheter. Projektet har ekonomiska utmaningar med lägre fastighetsvärdering och är därför bordlagt internt. Dialog med Exploateringskontoret finns.

Kv Firman, Räcksta med 116 lägenheter utan garage, invid Vällingby Centrum. I dagsläget ligger planen för antagande i KF under året. Planen förväntas bli överklagad. Byggstart planerad till 2026.

2027 och senare:

Kärrtorps IP, Stockholmshusprojekt med ca 250 + 80 lägenheter mellan Kärrtorp och Bagarmossen. Planarbetet har delats upp i två delar där den södra delen är prioriterad i nuläget. Granskning och antagande av detaljplan har skjutits till våren 2025. 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. I dagsläget finns ingen kommunicerad plan för stadens infrastrukturarbeten vilket ger osäkerheter om produktionsår. Produktionsstart preliminärt 2027. Projektet innehåller garageanläggningar och har därmed ekonomiska utmaningar. Utvärdering om genomförbarhet pågår.

Valla Södra med 169 lägenheter ink studentlägenheter och **Valla Norra** med 63 lägenheter, Årstafältet. Stadens infrastrukturarbete pågår och beräknas vara klart 2026-27 så att Svenska Bostäder kan komma igång med sin etapp. Utredning av produkten och genomförbarhet pågår. Reviderat inriktningsbeslut kommer att tas fram.

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 gestaltskrav. Sammantaget gör detta att projektet är bordlagt internt.

Växthusvägen del 1 Stockholmshusprojekt med 205 Stockholmshuslägenheter. Diskussion kring skyfallshantering pågår vilket kommer påverka omfattning på byggnation. Projektet har garage. Reviderat inriktningsbeslut kommer eventuellt att tas fram.

Ålgrytevägen, Bredäng, med ca 175 lägenheter. Hela exploateringsområdet har en hållbarhetsfokus och träbyggnation har möjliggjorts. Inriktningsbeslut togs i Svenska Bostäders styrelse den 13 juni 2024. Planen ska till KF för antagande. Projektet är framtaget med rationella principer som medger industriella byggmetoder. Planerad byggstart tidigast 2029.

Entré Bagarmossen med ca 200 lägenheter. Samtal har pågått med Stadsbyggnadskontoret angående volymer mot bakgrund av en utmanande projektekonomi. Arbete pågår för att projektet ska ut på samråd årsskiftet 2024/2025. Planerad byggstart tidigast 2029.

Ätten 5 Årstafältet, med ca 150 bostäder. Arbete med reviderad plan pågår. Under 2023 kom direktiv om att placering av en tunnelbaneuppgång med biljetthall för den nya tunnelbanegrenen mellan Fridhemsplan och Älvsjö skulle ske inom Svenska Bostäders byggrätt. Samtal har fortsatt mellan staden, Förvaltningen för utbyggd tunnelbana (FUT) och Svenska Bostäder och förslaget som ska ut på granskning under 2025 innehåller nu samma volym för bostadsbebyggelse som innan tunnelbaneuppgången placerades inom Svenska Bostäders tomträttsfastighet Ätten 5. Byggstarten kommer skjutas fram och är också beroende av tunnelbanans utbyggnad och den bästa bedömningen i dagsläget är att det kan ske år 2035.

Vårbergsvägen i Skärholmen med 223 lägenheter som Stockholmshus. Detaljplanen vann laga kraft i april 2023. Projektet är rationellt och har god volym och arbete pågår med att möjliggöra en parkeringslösning utan byggnation av garage. Pga diskussioner om parkering kommer projektet troligen startas först 2028.

Kotka och Saima, Akalla, med ca 400 lägenheter. Projektet är åter pausat då staden behöver se över exploateringsekonomi. Vid ett eventuellt beslut om en ny struktur från staden skulle det innebära ett omtag av Svenska Bostäders projekt. Projektets byggstart skjuts fram till 2028 vilket kan behöva revideras när staden återkommit efter sin översyn av projektet.

Nuläget – Markanvisningar

Bolagets totala projektportfölj består av cirka 4 500 lägenheter. Det är något lägre än tidigare som ett resultat av de senaste bedömningarna i pågående planarbeten.

Planarbete pågår för knappt 3000 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 2024 för antal markanvisningar inom Stockholms stad är 2500 lägenheter till de tre kommunala bostadsbolagen. Exploateringsnämnden mål är att totalt markanvisa 5000 lägenheter varav hälften ska vara hyresrätter. Det är viktigt att fylla på med fler och rätt typ av 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 2024 har Svenska Bostäder inte fått någon markanvisning.

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. Trots hårt arbete kring markackvisition från alla berörda så har det ännu inte blivit några markanvisningar. Bolagen skulle önska att bland annat få kommande markanvisningar i de större stadsutvecklingsområdena där planarbete pågår men staden ser det som svårt pga att exploateringsekonomin inte klarar att markanvisa hyreslägenheter med tomträtt.

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

Projekt	Antal lgh	Utredningskostnad	Mål	Syfte	Planerat inriktningsbeslut
Ätten 5 - Årstafältet etapp 5	170	8,5 mnkr ex. moms	Bidra till Stadens mål att bygga 140 000 lgh till 2035	Nya attraktiva hyresrätter med goda boendekvaliteter.	2025

Markanvisning 2013 på den egna tomträtten Ätten 5 och lite tillskottsmark. Planarbete startade 2020. 2023 inför att detaljplanen skulle på granskning kom besked att tunnelbanestationen Östbergahöjden på den nya tunnelbanesträckan mellan Fridhemsplan och Älvsjö skulle placeras inom kvarteret. Det har inneburit ett omtag och uppdelning av tidigare detaljplan i två delar där detaljplanen för Svenska Bostäders projekt Ätten 5 planeras att gå ut på granskning under q2 2025. I och med de nya förutsättningarna är byggstarten skjuten till 2035. Projektet innehåller ca 170 lgh.

Risker och möjligheter

Marknadsläget är fortsatt utmanande beroende på bland annat osäkerheter i omvärlden. Risker för konkurser bland entreprenörer 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 under det närmsta året. 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. 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.

Sommaren 2022 kom en hovrättsdom som säger att presumtionshyra endast får 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.

Pågående åtgärder i kommande projekt

För att möta den förändrade omvärlden och att fokusera på fortsatt förmåga att starta projekt så har Svenska bostäder beslutat om en nyproduktionsstrategi. En del i det arbetet är att förenkla våra tekniska regelverk och sträva efter högre grad av industriellt byggande.

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. 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

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 ständigt 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 dessutom 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. Frågan är komplex eftersom projekten inom samma exploatering ofta behöver gå i samma takt utbyggnadsmässigt på grund av exploateringsekonomi eller exempelvis bullerkrav.

Bilagor

1. Projektlista 2024-08-08
-