

Handläggare: Sara Erman  
Telefon: 08-50836640

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 26,4 mnkr inklusive moms.
3. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projekten.
4. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

Vällingby den 24 februari 2025

Stefan Sandberg  
VD

## Sammanfattning

Svenska Bostäder planerar att starta ett nyproduktionsprojekt under 2025, Kv Kvarndammen i Rinkeby, med 92 lägenheter. Genomförandebeslut för projektet togs i Svenska Bostäders styrelse i april 2024.

Flera projekt som varit planerade 2025-2027 skjuts fram i tiden, framförallt på grund av rådande marknadsläge.

Inga nya lägenheter färdigställs under 2025.

Enligt Stockholms stads budget för 2025 är målet för antal markanvisningar under året 2000 lägenheter till de tre kommunala bostadsbolagen. 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 2025

Under 2025 färdigställs inga lägenheter. Givet de senaste årens ekonomiska situation har det varit svårt att få tillräcklig lönsamhet i projekt för att kunna starta produktion.

### Nuläget – Byggstarter

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

En byggstart är planerad 2025 med 92 lägenheter i Kv Kvarndammen i Rinkeby.

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

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							
1a							
2	0	0	0	0	0	0	0
3	92	122	426	350	0	265	1 255
4	0	0	712	882	750	925	3 269
Summa exkl 1 och 1a	92	122	1 138	1 232	750	1 190	4 524
Mål produktionsstarter	400	500					

### Pågående projekt

I nedan text redovisas större förändringar i projekt från föregående rapportering

## **Pågående produktion**

**Kv Plankan** på Södermalm, gårdshus och etapp ett av påbyggnaden är färdigställt. Serneke Sverige, som var ursprunglig totalentreprenör i projektet, har i januari 2025 försatts i konkurs och konkursförvaltaren ska ta ställning till huruvida konkursboet önskar föra Sernekes talan i den pågående rättegången. Förhandlingen är pausad tills vidare.

## **2025**

I **Kv Kvarndammen 6&7** i Rinkeby pågår bygglovsprocessen för de 92 lägenheter som upphandlats inom ramen för Sveriges Allmännyttas så kallade Kombohusavtal.

## **2026**

**Primus**, på Lilla Essingen, planeras till 122 lägenheter. Upphandling pågår för att säkerställa kalkyl innan genomförandebeslut. Dialog pågår med staden om alternativ lösning av parkeringsfrågan då det inte bildats någon gemensamhetsanläggning i området som var stadens ursprungliga tanke.

## **2027 och senare:**

**Blåsutvägen**, Johanneshov, planeras till 60 lägenheter i anslutning till befintlig bebyggelse. Bedömd produktionsstart har skjutits fram till 2027 då detaljplanen ännu inte antagits. Tekniska frågor kring spillvatten har dragit ut på tiden.

**Garagevägen**, Stockholmshusprojekt med 90 lgh i Hammarbyhöjden. Projektet omarbetas så att ett av två hus möjligen kan komma att bestå av studentlägenheter. Tidigare parkeringsutmaning är löst, däremot innebär stadens tidplan för exploateringsarbeten att projektet försenas. I januari 2025 meddelades att flytten av ledningar över fastigheten kan vara klart andra halvan av 2027 varför projektets byggstart flyttats till 2028. Dialog förs med exploateringskontoret om möjlighet att påskynda projektet.

**Skördetröskan**, 149 lägenheter vid Sandsborg, har omarbetats för att öka kostnadseffektiviteten. En dialog förs dock med Stockholm Parkering för att utreda möjligheterna med en 3D-bildning av garaget. Eventuell byggstart blir tidigast 2027.

**Garagehusen Husby**, med totalt 122 lägenheter, har ekonomiska utmaningar givet lägre fastighetsvärdering och är därför tills vidare på paus.

Dialog med Exploateringskontoret finns. Produktionsstart flyttas fram till 2027.

**Kv Firman**, Råcksta invid Vällingby Centrum, omfattar 116 lägenheter. Detaljplanen togs inte upp för antagande i KF i slutet av 2024 som väntat. Oklar tidplan och risk för överklagan innebär att produktionsstart flyttas till 2027.

**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. I dagsläget finns ingen kommunicerad plan för stadens infrastrukturarbeten vilket ger osäkerheter om produktionsår. Produktionsstart preliminärt 2028. Projektet innehåller garageanläggningar och har därmed ekonomiska utmaningar. Utvärdering om genomförbarhet pågår.

**Valla Södra** med 169 lägenheter inklusive studentlägenheter och **Valla Norra** med 63 lägenheter, Årstafältet. Stadens infrastrukturarbete pågår och beräknas vara klart 2026-27 så att Svenska Bostäder så kan komma igång med sin etapp. Utredning av produkten och genomförbarhet pågår. Reviderat inriktningsbeslut tas preliminärt fram under 2025.

**Bromstensgluggen**, i Spånga, planeras som 150 lägenheter i Stockholmshus. Projektet omfattar ett garage och har därmed ekonomiska utmaningar. Byggaktörerna i området har gått samman för att utreda möjligheten till en gemensam parkeringslösning.

**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 gestaltningskrav. Sammantaget gör detta att projektet är pausat internt.

**Växthusvägen del 1** Stockholmshusprojekt med 205 Stockholmshuslägenheter. Omtag i skyfallshantering och diskussion pågår angående omfattning på byggnation. Dialog pågår för att kompenseras för den del som försvinner pga. skyfallsproblematik. Projektet har garage. Reviderat inriktningsbeslut kommer att tas fram under 2025.

**Ålgrytevägen**, Bredäng, med ca 175 lägenheter. Exploateringsområdet har hållbarhetsfokus och träbyggnation har möjliggjorts i detaljplanen.

Inriktningsbeslut togs i Svenska Bostäders styrelse den 13 juni 2024 och i KF den 24 oktober 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. Projektet ska ut på samråd våren 2025. Planerad byggstart tidigast 2029.

**Ätten 5 Årstafältet**, Östberga, omfattar ca 170 bostäder. 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. Svenska Bostäder såg under en tid inte möjlighet att gå vidare. 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. Trots att det är många år kvar till byggstarten kräver samordningen kring utbyggnaden av tunnelbanan att Svenska Bostäder jobbar aktivt med projektet.

**Vårbergsvägen** i Skärholmen med 223 lägenheter som Stockholmshus. Detaljplanen vann laga kraft i april 2023. Projektet är rationellt och har god volym men ekonomin är ansträngd på grund av förhållandevis låg fastighetsvärdering. Arbete pågår med att möjliggöra en parkeringslösning utan byggnation av garage. Staden har identifierat föroreningar på platsmark som försenat arbetet och byggstart skjuts därför till 2030.

**Kotka och Saima**, Akalla, med ca 400 lägenheter. Staden har meddelat att projektet är pausat och oklart om och när arbetet kan återupptas. Projektet har vid upprepade tillfällen pausats då staden behövt se över exploateringsekonomin. Vid ett eventuellt beslut om en ny struktur från staden skulle det innebära ett omtag av Svenska Bostäders projekt. Projektets byggstart skjuts fram till tidigast 2030.

## Nuläget – Markanvisningar

Bolagets totala projektportfölj består av cirka 4 500 lägenheter.

Målet 2025 för antal markanvisningar i Stockholm stads budget är 2000 lägenheter till de kommunala bostadsbolagen. 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.

Under 2024 fick Svenska Bostäder två markanvisningar som ökat projektportföljen. De två markanvisningarna är Pliggvägen i Solberga om ca 80 lgh och invid Bergslagsvägen i Grimsta om ca 200 lgh. I båda projekten är utgångspunkten att bygga Stockholmshus. Svenska Bostäder har också fått ytterligare en markanvisning under 2024 men som inte fyller på byggprojektportföljen. Det är en markanvisning på 381 lgh av de befintliga Snabba husen i Råcksta och Norra Ängby. Ursprungligen fick bolaget samma markanvisning för Snabba husen 2014 för att tillfälligt bygga prisvärda bostäder åt unga vuxna på tillfälliga bygglov. Svenska Bostäder vill nu pröva (enligt plan- och bygglagen) om husen är lämpliga att stå kvar längre. Planprocessen får svara på det och innan vi fått svar på den frågan planerar Svenska Bostäder för att husen ska flyttas till ny plats senast 2032 respektive 2034.

Sedan drygt ett år tillbaka har arbetet med markanskaffning huvudsakligen skett genom en nybildad markgrupp med representanter från alla bostadsbolagen. Markgruppen träffar Exploateringskontoret och Stadsbyggnadskontoret en gång varje vecka för att diskutera av bolagen inlämnade förslag till projektidéer. 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.

## **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 normalt sker 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	Planerat inriktnings-beslut
<b>Pliggvägen i Solberga</b>	Ca 80	Ca 9 mnkr inkl. moms	Stockholmshus och bidra till Stadens mål att bygga 140 000 lgh till 2035	Nya attraktiva hyresrätter med goda boendekvaliteter.	2028
Markanvisning 2024. Utgångspunkt Stockholmshus. Planarbete beräknas starta under 2025. Projektet innehåller ca 80-90 lgh varav 6 gruppbestäder enligt LSS/SOL ska prövas.					

Projekt	Antal lgh	Utrednings-kostnad	Mål	Syfte	Planerat inriktnings-beslut
<b>Invid Bergslagsvägen i Grimsta</b>	Ca 200	Ca 12,4 mnkr inkl. moms	Stockholmshus och bidra till Stadens mål att bygga 140 000 lgh till 2035	Nya attraktiva hyresrätter med goda boendekvaliteter.	2027
Markanvisning 2024. Utgångspunkt Stockholmshus. Planarbete beräknas starta under 2025. Tre olika platser utmed Bergslagsvägen om sammanlagt ca 200 lgh varav 6 gruppbestäder enligt LSS ska prövas.					

Projekt	Antal lgh	Utrednings-kostnad	Mål	Syfte	Planerat inriktnings-beslut
<b>Snabba hus längs med Räckstavägen och Bergslagsvägen i Räcksta och Norra Ångby</b>	381	Ca 5 mnkr inkl. moms	Bidra till Stadens mål om 140 000 lgh till 2035	Utreda enligt Plan- och Bygglagen om det är lämpligt att befintliga Snabba Hus kan stå kvar	
Markanvisning 2024. Snabba hus är uppförda på tillfälliga bygglov och har möjlighet att stå kvar i 15 år. Utredningsbeslut syftar till att sätta igång en prövning (enligt plan- och bygglagen) huruvida husen är lämpliga att stå kvar längre. Planprocessen syftar till att utreda detta. Svenska Bostäder utgår annars från att husen ska flyttas till ny plats senast 2032 respektive 2034.					

## Risker och möjligheter

Marknadsläget är fortsatt utmanande beroende på bland annat osäkerheter i omvärlden. Bolaget har drabbats av en konkurs i entreprenörsleden (Serneke) och risken för ytterligare konkurser i branschen är överhängande. Bolaget har av den anledningen haft flera störningar i pågående projekt som primärt påverkat tidplan och kvalitet vid inflyttning.

De senaste årens ökade produktionskostnader är fortfarande på hög nivå. Kostnadsökningen har mattats av men bedömningen är att priserna fortsatt kommer vara på en hög nivå. De sjunkande styrräntorna har ännu inte haft någon stor effekt på branschen. Som en effekt av inbromsning i branschen ser vi möjligheten till ökad tillgänglighet till entreprenörer som har kapacitet samt möjlighet att ge konkurrenskraftiga anbud.



Sommaren 2022 kom en hovrättsdom som säger att presumtionshyra endast får höjas med halva beloppet jämfört höjning i bruksvärdesystemet. Detta har inneburit en stor osäkerhet och utmaning för hyresrättsutvecklarna. Under hösten 2024 presenterade regeringens utredare ett antal förslag på ändringar av presumtionshyresmodellen. Om dessa beslutas kan de träda i kraft under 2026 och skulle ha en positiv effekt på bolagets investeringskalkyler.

### 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 översyn av parkeringsbehoven som är kostnadsdrivande i våra projekt. I detta arbete ingår t.ex. att inventera vakanser i parkeringsbeståndet i närområdet och samverkan 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

Under 2024 har flera underentreprenörer gått i konkurs och projekten drabbats av störningar i leveranser. En konsekvens är att färdigställandet och åtgärdande av brister i samband med inflyttningar inte möter våra eller kunders förväntan. Vi följer upp ekonomi regelbundet för att säkerställa att vi inte betalar i förskott och håller inne med betalningar då entreprenörer inte presterat.

### 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 blir överhängande andel bostadsrätter och därmed mindre anvisningar för hyresrätter. En annan risk som vi börjar märka 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