

Till styrelsen

Handläggare: Anton Leigard
Telefon: 08-508 366 38

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 10,4 mnkr inklusive moms.
3. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projekten.

Vällingby den 2 juni 2025

Stefan Sandberg
VD

Sammanfattning

Svenska Bostäder startar 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 4 200 byggrätter. Prognosen har sänkts med ca 300 byggrätter vilket härrör till längre paus i några projekt i samråd med exploateringskontoret. Markanvisningar från 2024 har nu lagts till i prognosen.

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 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	0						
1a	0						
2	92	0	0	0	0	0	92
3	0	122	0	601	387	233	1 343
4	0	0	0	536	784	1 454	2 774
Summa exkl 1 och 1a	92	122	0	1 137	1 171	1 687	4 209

Pågående projekt

I nedan text redovisas större förändringar i projekt från föregående rapportering.

Pågående produktion

Kv Mangon och **Kv Plankan** är slutförda i början av året. Uthyrning och inflyttning klart. Efterarbeten och slutreglering pågår.

Kv Kvarndammen 6&7 i Rinkeby med 92 lägenheter, byggstartas Q3. Uppstart planeras.

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:

Garagevägen, Stockholmshusprojekt med 90 lgh i Hammarbyhöjden. Projektet omarbetas så att ett av två hus 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 och projektets byggstart flyttats till 2028. Dialog förs med exploateringskontoret om möjlighet att påskynda projektet.

Hagastaden. Detaljplan vunnit laga kraft. Planering uppstart pågår i samtal med staden och Micasa som är närmsta granne. Tidigast möjliga tillträde till marken är oktober 2027 men samtal pågår om tidplan för exploateringsarbeten.

Blåsutvägen, Johanneshov, planeras till 60 lägenheter i anslutning till befintlig bebyggelse. Bedömd produktionsstart har skjutits fram till 2028 då detaljplanen ännu inte antagits. Tekniska frågor kring spillvatten har dragit ut på tiden.

Kv Firman, Råcksta invid Vällingby Centrum, omfattar 116 lägenheter. Antagande av detaljplanen i KF har dragit ut på tiden men ska nu ske under våren. På grund av försenat antagande och risk för överklagan flyttas produktionsstart till 2028.

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 hösten 2025.

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 2029.

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 upp på obestämd tid. I dagsläget finns ingen kommunicerad plan för stadens infrastrukturarbeten vilket ger osäkerheter om produktionsår. Produktionsstart preliminärt 2029. Projektet innehåller garageanläggningar och har därmed ekonomiska utmaningar.

Bromstensgluggen, i Spånga, planeras som 150 lägenheter i Stockholmshus. Projektet omfattar ett garage och har därmed ekonomiska utmaningar. Byggaktörerna har därför tillsammans med Stockholm Parkering tagit fram ett förslag till ett mobilitetshus. Arbete pågår för att ta fram handlingar för att gå ut på granskning.

Islandstorget, i Bromma, med 70 + 108 lägenheter i två etapper flyttas till 2029. Staden har genomfört omprojektering gällande de exploateringsarbeten som ska genomföras och väntar nu på besked från SVOA för att kunna ta upp sitt beslut i nämnden 2026. Bolagets byggrätt behöver projekteras om för att möta genomförbarhet och gestaltungskrav och planeras gå upp med Inriktningsbeslut hösten 2025.

Växthusvägen del 1 Stockholmshusprojekt med 205 Stockholmshuslägenheter. Omarbetning av planförslaget har skett utifrån hantering av skyfall. Exploateringen planeras för granskning under 2025. Projektet har delvis ytparkering och garage. Reviderat inriktningsbeslut kommer att tas fram under 2025 inför antagande av planen.

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 300 lägenheter. Samtal har pågått med Stadsbyggnadskontoret angående volymer mot bakgrund av en utmanande projektekonomi. Projektet ska ut på samråd Q2 2025. Planerad byggstart tidigast 2029.

Björmosevägen med ca 150 Stockholmshus. Planarbetet pausat på grund av ansträngd ekonomi för alla parter.

Garagehusen Husby, med totalt 122 lägenheter, har ekonomiska utmaningar givet lägre fastighetsvärdering och är därför tillsvidare på paus. Dialog förs med exploateringskontoret och det finns samsyn om paus. Byggstart har flyttats till efter 2030. Volymerna tas i denna rapportering bort ut bolagets projektportfölj.

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. Framtagande av samverkansavtal pågår.

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. Samtal pågår med exploateringskontoret om utbyggnadstakt och produktion har flyttats 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 2032. Volymerna tas i denna rapportering bort ut bolagets projektportfölj.

Nuläget – Markanvisningar

Bolagets totala projektportfölj består av cirka 4 200 lägenheter. Projektportföljen har minskat då staden har pausat flera projekt och bolaget bedömer att de kommer ha mindre omfattning vid en eventuell återstart. Målet 2025 för antal markanvisningar i Stockholm stads budget är 2000 lägenheter till de kommunala bostadsbolagen. Det betyder ca 650 markanvisade lgh till Svenska Bostäder under 2025. Inga markanvisningar till de kommunala bostadsbolagen har så här långt skett under 2025.

Det finns ett behov av markanvisningar med goda byggförutsättningar för att möjliggöra balans i antalet kommande projektstarter. Detta är särskilt viktigt då lettiderna 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 om totalt 280 lgh.

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 nästan varje vecka för att diskutera av bolagen inlämnade förslag till projektidéer. Även förvaltningarna ska nu komma med förslag till projektidéer för att målet om 2 000 markanvisade lgh ska uppfyllas under året. 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 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	Utredningskostnad	Mål	Syfte
Kvarteret Regnet i Björkhagen	Ca 80	Ca 10,4 mnkr inkl. moms	Stockholmshus och bidra till Stadens mål att bygga 140 000 lgh till 2035	Nya attraktiva hyresrätter med goda boendekvaliteter.
Markanvisning 2016. Utgångspunkten i projektutvecklingen är Stockholmshus. Planarbete beräknas starta under 2025. Projektet innehåller ca 80 lgh.				

Risker och möjligheter

Marknadsläget är fortsatt utmanande beroende på bland annat osäkerheter i omvärlden. Bolaget har drabbats av konkurser i entreprenörsleden i den produktion som avslutades under 2024. Risken för ytterligare konkurser i branschen är betydande och den frågan bevakas i pågående och kommande projekt.

De senaste åren har produktionskostnader och kapitalkostnaden ökat avsevärt mer än hyresutvecklingen. Kostnadsökningen har mattats av under året och bedömningen är att kostnader utvecklas på en mer normal nivå. Styrräntorna har delvis normaliserats mot en traditionell nivå. Hyresutvecklingen har delvis kommit ifatt tidigare kostnadsutveckling. Bedömningen är att fastighetsvärderingarna har stabiliserats och viss ökad aktivitet av fastighetstransaktioner indikerar en mer fungerande fastighetsmarknad. Totalt sett är ekonomin i nyproduktionsprojekt fortsatt utmanande men mer förutsägbar. 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.

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 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 i 2024 och tidigt 2025 pågår slutuppgörelse.

För pågående entreprenader är fokus på 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. 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 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