



DATUM FÖR STYRELSEMÖTET 2021-10-12
DNR FB 2020/1920

KONTAKT

Håkan Siggelin
Projektutvecklingsavdelningen
08-7372000
hakan.siggelin@familjebostader.com

Lägesrapport Nyproduktion

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande.

- Familjebostäders Lägesrapport för Nyproduktion godkänns.

Jonas Schneider
VD

Håkan Siggelin
Avdelningschef
Projektutvecklingsavdelningen

Bakgrund

Familjebostäders vision är hem för en enklare vardag. Genom att kombinera kundperspektivet med att ta det tekniska och ekonomiska ansvaret för förvaltning samt att uppfylla ägaruppdragets krav på att skapa stad, uppnås målen om nöjda kunder, en väl fungerande bostadsmarknad och ett ekonomiskt starkt bostadsbolag.

Familjebostäder har i uppdrag att bidra med nyproduktion av bostäder för att uppfylla stadens vision om 140 000 nya bostäder till år 2030.

De tre kommunala bostadsbolagen har gemensamt fått i uppdrag av Kommunfullmäktige att tillsammans årligen påbörja byggandet av 600 lägenheter vilket innebär att Familjebostäder ska tillskapa ca 200 nya bostadslägenheter per år.

Ärendet

Mål och syfte

Syftet med denna rapport är att regelbundet redovisa för styrelsen hur projekten utvecklas i förhållande till fastställda nyproduktionsmål.

Nuläget - Markanvisningar.

Markanvisningar är fortsatt en utmaning för bolaget och en förutsättning för att långsiktigt upprätthålla en nyproduktion utifrån kommunfullmäktiges mål. Från 2019 har bolaget lämnat in markanvisningsansökningar för drygt 5000 lägenheter. Förutom att söka markanvisning på tomträtt eftersöks lämpliga förvärv som är ett viktigt komplement till markanvisningar.

Familjebostäder har under 2021 skickat in 7 st markanvisningsansökningar omfattande drygt 800 lgh. Ingen markanvisning har hittills erhållits. Svårigheterna att få markanvisningar leder till direkta konsekvenser på satsningen Stockholmshusen och möjligheten att på det sättet bygga till lägre kostnader, men påverkar också möjligheten att nå målet om att tillsammans med Stockholmshem bidra med 150 lgh årligen till SHIS.

Tre projekt, Källvreten 4 (64 lgh), Lådkameran/Filmen (183 lgh) och Kraftcentralen 1 (87 lgh) har av Familjebostäders styrelse erhållit genomförandebeslut sedan föregående lägesrapportering. Hittills i år har ett projekt erhållit Start-PM (Fruängsgården) medan inga projekt erhållit lagakraftvunnen detaljplan.

Nuläget – Byggstarter

Bolaget har för året 2021 budgeterat för 299 påbörjade bostäder. Hittills har bolaget byggstartat 112 lägenheter genom projektet Källvreten 2. Av kvarvarande planerade byggstarter är projekt Kabelverket 19 (126 lgh) planerat till kvartal 4, medan projekt Färgfilmen (61 lgh) tvingats skjutas fram till kvartal 1 2022 då entreprenör ännu inte är upphandlad och ledningsarbeten har försenat tillträdet till marken. Detta innebär att planerade byggstarter för 2021 istället blir 238 bostäder.

Nuläget - Rapporterade färdigställda lägenheter år 2021

Målet på 814 st färdigställda och inflyttade lägenheter under 2021 kommer inte uppnås. Prognosen är 706 st. Revideringen beror på att färdigställandet av Fäboden (108 lgh) fördröjs då fuktskador har upptäckts som kommer åtgärdas av entreprenören samt avisering av materialbrist i fabrik, ny preliminär inflyttning är mars 2022.

Under årets åtta första månader har 519 lägenheter färdigställts; Prästgårdshagen (65 st), Bjurö 2, (92 lgh), Drevvikshöjden Ekberga (87 lgh av totalt 203 lgh), Gisslaren (96 lgh), Banken (57 lgh av totalt 99 lgh), Drevvikshöjden Källvreten 1 (98 lgh) samt Kabelverket 17 (24 lgh av totalt 129 lgh).

STOCKHOLMSHUSEN

Enligt budget för 2021 fastslås att de kommunala bostadsbolagen ska stärka sin prioritering av Stockholmshus.

Konceptet som arbetats fram innefattar ett nytt sätt att bygga hyresrätter och är ett resultat av ett nära samarbete mellan Stockholms stads förvaltningar och bostadsbolag i syfte att bygga snabbare, effektivare och till lägre kostnader.

Ett arbete med att kartlägga vad som driver produktionskostnaderna inom Stockholmshusen i syfte att se vilka effektiviseringsmöjligheter eller justeringar av krav som kan göras för att minska kostnaderna pågår och kommer att redovisas under Q4 2021.

Totalt sett för de tre bostadsbolagen pågår byggnation av drygt 300 lägenheter uppdelat på fem projekt, varav Familjebostäder bidrar med Bjurö (92 lgh), och Järflotta/Väddö (125 lgh). Under första halvåret 2021 har inflyttning skett i två projekt, varav Bjurö i Farsta Strand är ett av dem.

Bolaget kommer påbörja fler projekt inom konceptet Stockholmshus varav Filmen och Lådkameran ligger närmast produktion. Ytterligare ett par projekt finns i planprocessen.

STÖRRE FÖRÄNDRINGAR SEDAN FÖRGÅENDE RAPPORT

Bolaget följer noga utvecklingen av eventuell cementbrist och kommer under innevarande kvartal göra en riskanalys av pågående och kommande produktion samt bevaka utvecklingen kring CEMENTA för att på bästa sätt kunna agera proaktivt i våra projekt.

Bilageförteckning

Bilaga 1 Projektportfölj Nyproduktion