



DATUM FÖR STYRELSEMÖTET 2022-02-22
DNR FB 2021/121

KONTAKT

Håkan Siggelin
08-737 20 00
kontakt@familjebostader.com

Lägesrapport Nyproduktion

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande.

- Att godkänna Familjebostäders Lägesrapport för Nyproduktion

Jonas Schneider
VD

Håkan Siggelin
Avdelningschef
Projektutvecklingsavdelningen

Bakgrund

Familjebostäders vision är att skapa hem för en enklare vardag. Genom att erbjuda goda hem med kundperspektivet i fokus, samt uppfylla ägaruppdragets krav på att vid tillskapande av bostäder även skapa stad, uppnås målen om nöjda kunder, en väl fungerande bostadsmarknad och ett ekonomiskt starkt bostadsbolag.

Familjebostäder har fått 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 Stockholms Stadshus AB 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.

Att erhålla markanvisningar är fortsatt en utmaning för bolaget och en förutsättning för att långsiktigt kunna upprätthålla en nyproduktion som möter kommunfullmäktiges mål. Familjebostäder har de senaste två åren sänkt sitt byggstartsmål från 500 till 200 bostäder per år. Projekten tar ca 5-10 år från projektidé till byggstart. Utifrån befintlig portfölj visar erfarenheten att vissa projekt i slutänden inte kommer att genomföras eller att projekt förändras till omfattning och utformning. Det samlade resultat vad gäller antalet lägenheter innebär att utfallet blir avsevärt lägre än vad som inryms i den samlade projektportföljen.

Projektidéportföljen omfattar ca 6000 bostäder där merparten är projektidéer och markanvisningar på tomträtt. Förutom att söka markanvisning söker bolaget lämpliga förvärv som ett viktigt komplement.

Bolaget har under 2021 skickat in 7 st markanvisningsansökningar omfattande drygt 800 lgh. Under året erhöll Familjebostäder tre markanvisningar; Kistvägen, Gubbängen (75 lgh), Krällingegränd, Tensta (130 lgh) och Örbyleden, Stureby (150 lgh).

Under 2021 har ett inriktningsbeslut fattats gällande Oldmästaren (87 lgh), och tre projekt har av Familjebostäders styrelse erhållit genomförandebeslut, Källvreten 4 (64 lgh), Lådkameran/Filmen (183 lgh) och Kraftcentralen 1 (87 lgh). Under det gångna året har fyra projekt erhållit s.k. start-PM (Fruängsgården, Örbyleden, Kistvägen och Årstafältet etapp 6). Inga projekt har 2021 erhållit lagakraftvunnen detaljplan.

Nuläget – Byggstarter

Bolaget hade för år 2021 budgeterat för 299 påbörjade bostäder. Under året har bolaget byggstartat 112 bostadslägenheter genom projektet Källvreten 2 och 126 bostadslägenheter genom projekt Kabelverket 19, medan Projekt Färgfilmen (61 lgh) tvingats skjutas fram till kvartal 2 2022 då entreprenör ännu inte är upphandlad och ledningsarbetena har försenat marktillträdet. Detta innebär att antalet byggstarter för 2021 blev 238 bostäder.

Under 2022 är planen att påbörja byggnationen av totalt 395 nya bostadslägenheter. Sista etapperna i stadsutvecklingsområdet Älvsjöstaden och Drevvikshöjden påbörjas tillsammans med tre projekt i Bandhagen.

Nuläget - Rapporterade färdigställda lägenheter år 2021

Målet på 814 st färdigställda och inflyttade lägenheter under 2021 uppnåddes inte, utan slutade på 706 st. Avvikelsen beror på att färdigställandet av Fäboden

(108 lgh) fördröjts, p.g.a. fuktskador som kommer att åtgärdas av entreprenören samt materialbrist. Inflyttningen är framflyttad och planeras i mars 2022.

Under 2021 har följande 706 lägenheter färdigställts; Prästgårdshagen (65 lgh), Bjurö 2, (92 lgh), Drevvikshöjden Ekberga (203 lgh), Gisslaren 1 (96 lgh), Banken 3 (99 lgh), Drevvikshöjden Källvreten 1 (98 lgh) samt Kabelverket 17 (53 lgh av totalt 129 lgh).

Cirka 400 bostadslägenheter ska färdigställas under 2022. Drygt 200 bostadslägenheter i Farsta varav 125 i Stockholmhusprojekt. Drygt 100 bostadslägenheter färdigställs i Rågsved och knappt 100 ligger i Älvsjö.

I bilaga 1 redovisas bolagets beslutade projekt, dvs. de projekt som av styrelsen erhållit inriktningsbeslut.

STOCKHOLMSHUSEN

Enligt budgeten för 2022 fastslås att de kommunala bostadsbolagen ska fortsätta att prioritera uppförandet av Stockholmshus.

Konceptet som arbetats fram innefattar ett nytt arbetssätt att bygga hyresrätter på och är ett resultat av ett nära samarbete mellan Stockholms stads förvaltningar och bostadsbolag i syfte att bygga snabbare, effektivare och till lägre kostnader. Under Q4 2021 redovisades en resultatrapport som visade att de genomförda Stockholmshusprojekten varit effektiva vad det gäller tidsåtgång och resulterat i lägre kostnader och i sin tur lägre hyresnivåer än för andra jämförbara projekt. En ny upphandling av byggentreprenörer är nu genomförd i ett så kallat Dynamiskt inköpssystem (DIS). DIS innebär att fler entreprenörer kan kvalificera sig för att konkurrera om möjligheten att bygga enskilda Stockholmshus projekt.

Totalt sett för de tre bostadsbolagen pågår byggnation av cirka 300 lgh lägenheter uppdelat på fyra projekt, varav Familjebostäder bidrar med Dalarö/Väddö (125 lgh), och Filmen (35 lgh).

Bolaget kommer att uppföra fler Stockholmshus. Under 2021 markanvisades ytterligare ett projekt längsmed Örbyleden med 150 lgh som ska bedömas om det kan kvalificera sig som Stockholmshus.

STÖRRE FÖRÄNDRINGAR SEDAN FÖRGAENDE RAPPORT

Det nybyggda kvarteret Banken i Hägerstensåsen har blivit certifierat i miljöklassen *Miljöbyggnad silver*. Kvarteret Banken omfattar fyra punkthus med totalt 99 bostadslägenheter, varav ett hus utgör kollektivhus.

Inriktningsbeslut har vidare fattats avseende kvarteret Oldmästaren, Nockebyhov som planeras att certifieras enligt Miljöbyggnad guld.

Bolaget har även initierat ett arbete under hösten för att utveckla ett mer mångsidigt verktyg för beräkning av lönsamma och hållbara projekt genom att

bland annat tydligare lyfta in hållbarhetsperspektivet i kalkylunderlaget samt se över möjligheten till ett utvecklat systemstöd.

Bilageförteckning

Bilaga 1 Projektportfölj Nyproduktion