



KONTAKT

Håkan Siggelin
Projektutvecklingsavdelningen
087372000
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 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 lägenheter 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 2022

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. Eftersom projekten tar cirka 5-10 år från projektidé till byggstart, ser bolaget ett behov av att ha en mer anpassningsbar portfölj som klarar både ett lägre och eventuellt högre byggstartsmål. Projektidéportföljen omfattar cirka 6 000 bostäder där merparten är projektidéer och markanvisningsansökningar på tomträtt. Förutom att söka markanvisning söker bolaget lämpliga förvärv som ett viktigt komplement.

Bolaget har under året ansökt om fem markanvisningar avseende 650 bostäder samt en detaljplaneändring.

Bolaget har erhållit en markanvisning om 100 lägenheter i projektet Nåttarö/Ornö, Farsta Strand samt planbesked för Holkkvarnen 1, Rinkeby.

Nuläget – Byggstarter 2022

Bolaget har för år 2022 budgeterat för 395 påbörjade bostäder. Genom påbörjandet av de sista etapperna i stadsutvecklingsområdet Älvsjöstaden och Drevvikshöjden, tillsammans med tre projekt i Bandhagen visar årets andra prognos på att sammanlagt 404 lägenheter kommer att byggstartas under året. De nio tillkommande lägenheterna tillskapas i projektet Kraftcentralen 1, där en förskola ersatts av lägenheter. Under årets två första kvartal har bolaget byggstartat 340 bostadslägenheter vilket motsvarar 84 %.

Dessa återfinns i Filmen 4 (35 lgh) och Kraftcentralen 1 (96 lgh) vilket följer planering. Färgfilmen 3 (61) och Lådkameran 4 (148) är påbörjade under juli/aug. Resterande lägenheter byggstartas under kvartal tre i år.

Nuläget - Rapporterade färdigställda lägenheter år 2022

Målet för 2022 är 400 st. färdigställda och inflyttade lägenheter. Hittills i år har 272 lägenheter färdigställts.

Fäboden 1 (108 lgh), Järflotta 6 (38 lgh) samt Kabelverket 17 (76 lgh) är fullt inflyttade. Utöver dessa är 23 av 87 lägenheter i Källvreten 3 och 27 av 54 lägenheter i Väddö 2 inflyttade.

Ytterligare planerade inflyttningar under 2022 är, Väddö 2 (27 lgh) och Jordkabeln 1 (29 lgh) samt 64 återstående lägenheter i Källvreten 3.

Den senaste årsprognosen pekar på en inflyttning på 392 lägenheter, vilket är en avvikelse mot budget. Avvikelsen beror på att inflyttningen av åtta lägenheter i Jordkabeln 1 tvingats flyttas fram till 2023 samt att inflyttning i Järflotta 4 (33 lgh) förskjutits till januari 2023 pga. försenande köksleveranser.

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. Syftet med Stockholmshusen är att bygga snabbare, effektivare och till en lägre kostnad.

Familjebostäder bidrar med tre projekt varav Järflotta (125 lgh) är inflyttat och klart. Filmen (35 lgh) och Lådkameran (148 lgh) är fortsatt under produktion.

Bolaget kommer att uppföra fler Stockholmshus och arbetar intensivt med att erhålla ytterligare markanvisningar under 2022.

STÖRRE FÖRÄNDRINGAR SEDAN FÖRGÅENDE RAPPORT

Bolaget går upp med två reviderade genomförandebeslut pga. ökade kostnader i Kabelverket 19 och Kraftcentralen 1.

Kostnadsökningen beror främst på högre materialkostnader och indexuppräknings till följd av rådande världsläge.

Bjurö etapp 2 har vunnit laga kraft och omfattar 137 lägenheter.

Färgfilmen 3 (61 lgh) och Lådkameran 4 (148 lgh) påbörjades under juli/aug.

Bilageförteckning

Bilaga 1 Projektportfölj nyproduktion