



KONTAKT

Håkan Siggelin
Projektutvecklingsavdelningen
08-737 2000
kontakt@familjebostader.com

Lägesrapport Nyproduktion

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande.

1. Att godkänna Familjebostäders Lägesrapport för Nyproduktion
2. Att utreda två nyproduktionsprojekt mot inriktningsbeslut till en total kostnad motsvarande 29 mnkr inklusive moms.
3. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projekten.

Karin Jacobsson
Tf VD

Håkan Siggelin
Avdelningschef
Projektutvecklingsavdelningen

Bakgrund

Familjebostäders vision är att erbjuda sina hyresgäster hem för en enklare vardag. Genom att erbjuda attraktiva hem med kundens behov i fokus och samtidigt uppfylla ägarens krav på att i samband med 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 2035. De tre kommunala bostadsbolagen har gemensamt fått i uppdrag av Stockholms Stadshus AB att tillsammans producera minst 3 500 bostäder under nuvarande mandatperiod, vilket innebär att Familjebostäder ska bygga cirka 1 170 nya lägenheter under perioden.

Ärendet

Mål och syfte

Syftet med denna rapport är att regelbundet redovisa för styrelsen om nyproduktionsprojektens byggstart och utveckling i förhållande till fastställda mål.

Nuläget – Markanvisningar

Att erhålla markanvisningar är en förutsättning för att långsiktigt kunna upprätthålla en nyproduktion som möter kommunfullmäktiges mål. Stadens satsning om att fylla på bostadsbolagens projektportföljer är därför viktig för bolaget och måluppfyllnaden.

Ett nyproduktionsprojekt tar cirka fem till tio år att utveckla från idé till byggstart. Bolaget har därför behov av att ha en dynamisk portfölj som kan anpassas för att åstadkomma en jämn produktion över tid och som kan svara upp mot förändrade mål avseende påbörjat antal bostäder. Utöver att söka markanvisningar söker bolaget ständigt efter lämpliga förvärv som ett viktigt komplement till projektportföljen.

Stockholms stad startade i januari 2024 ett arbete för att utveckla markprocessen med målet att öka bostadsbolagens projektportföljer. Arbetet startades i januari 2024 med målet om 2500 erhållna markanvisningar för de tre kommunala bostadsbolagen. I år ska bolagen erhålla markanvisningar för 2 000 bostäder, varav minst 50 % ska vara för Stockholmshus. Som ett led i att nå detta mål har en process tagits fram där de kommunala bostadsbolagen i Stockholms stad tillsammans med stadens förvaltningar, främst Stadsbyggnadskontoret och Exploateringskontoret, regelbundet träffas för att gå igenom projektidéer i syfte att kunna anvisa lämplig mark. Stockholmshusen är fortsatt prioriterade, men även andra projekt kan komma ifråga om platsen bedöms som olämplig för ett Stockholmshus. En viktig målsättning med samarbetet är att gemensamt ta fram nya arbetssätt och få till stånd en effektivare mark- och planprocess. Bolaget har därför inte skickat in lika många markanvisningar utan har istället haft en direkt dialog med staden gällande markanvisningar. I markprocessen har man under 2024 bedömt ca 100 möjliga projektidéer och jobbar med en gemensam idéportfölj på drygt 6 000 bostäder.

Det ekonomiska läget är mycket utmanande och innebär att nya och pågående nyproduktionsprojekt i detaljplaneskeden kommer att behöva en djupare analys för att fastställa hur bolaget kan optimera produkten och sänka produktionskostnaderna. Samtidigt behöver bolaget i tidigt skede ta höjd för de nya tuffare klimatkraven, vilka kräver nya byggmetoder och produkter. En av bolagets stora utmaningar ekonomiskt, socialt och klimatmässigt är kraven på underjordiska parkeringsgarage som ställs i princip i samtliga projekt. Alternativa och ändamålsenliga parkeringslösningar behöver utredas utifrån projektet och områdets förutsättningar för att ersätta dessa underjordiska garage av främst projektekonomiska och klimatmässiga skäl.

Arbetet med att erhålla tillräckligt med markanvisningar har varit utmanande. Antalet bostadslägenheter i sökta markanvisningar, där vi ännu inte erhållit besked, uppgår till totalt 4 920 stycken fördelat på 38 ansökningar.

Under 2024 ansökte bolaget om markanvisningar omfattande 785 bostadslägenheter. Bolaget erhöll under året tre markanvisningar om 735 lägenheter varav 300 var på befintlig tomträtt/ägarerätt.

Nuläget – Byggstarter

Bolaget byggstartade under 2024 totalt 87 st. bostadslägenheter. Under 2025 kommer bolaget att byggstarta ett projekt; Karlsö/Skällö. Projektet ryms inom ramen för Stockholmshus och omfattar 79 lägenheter.

Nuläget - Färdigställda lägenheter

Under 2025 kommer inga lägenheter att färdigställas.

STOCKHOLMSHUSEN

Arbetet med Stockholmshus skalas upp och utvecklas i syfte att öka antalet Stockholmshus samt möjliggöra för en effektivare och billigare produktion.

Enligt budgeten fastslås att de tre kommunala bostadsbolagen fortsatt ska prioritera uppförandet av Stockholmshus samt utveckla konceptet med målet att sänka byggkostnaderna för att möjliggöra för lägre hyresnivåer. Bolaget ska även, tillsammans med ett aktivt deltagande från exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden, säkerställa planering och genomförande av projektet.

Familjebostäder har under år 2024 haft ett Stockholmshusprojekt i produktion. Ytterligare ett projekt planeras att byggstartas under 2025.

BOLAGETS PROJEKT INFÖR ETT UTREDNINGSBESLUT

Projekt	Antal lgh	Utredning -kostnad	Mål	Syfte	Planerat inriktnings beslut
Kv. Juvelerarvägen, Solberga	230	14 mnkr	Bidra till Stadens mål att bygga 140 000 lgh till 2035	Nya attraktiva hyresrätter med goda boendekvaliteter inom ramen för Stockholmshusen.	Q1 2027
En markanvisning erhöles 2024-08-22 omfattande ca 230 bostäder (inklusive 12 servicebostäder) inom ramen för Stockholmshus. Projektet har sin grund i Stockholms stads mål att stärka kopplingen mellan Telefonplan och Älvsjö genom kompletterande bostadsbebyggelse.					
Kv Köpinge 3, Tensta	35 hyresrätter & 170 bostadsrätter	15 mnkr	Bidra till Stadens mål att bygga 140 000 lgh till 2035	Pröva möjligheten att utveckla byggrätter för bostadsrätter för att bidra till utvecklingen av attraktiva byggrätter i staden.	Q3 2027
Markanvisning erhöles 2024-12-12 omfattande ca 35 hyresrätter och 170 bostadsrätter. Projektet är bolagets första bostadsrättsprojekt. Planerad byggstart är Q3 2031.					

Bilageförteckning

Bilaga 1 Projektportfölj nyproduktion