



KONTAKT

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

Lägesrapport Nyproduktion

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande.

1. Att godkänna AB Familjebostäders Lägesrapport för Nyproduktion

Chris Österlund
VD

Håkan Siggelin
Chef Projektutvecklingsavdelningen

Bakgrund

AB 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.

AB 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 AB 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 initierade i början av 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. Stockholmshuset 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.

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 stor ekonomisk, social och klimatmässig utmaning för bolaget är kraven på underjordiska parkeringsgarage som i princip ställs i samtliga projekt. Alternativa och ändamålsenliga parkeringslösningar behöver utredas utifrån projektet och områdets förutsättningar för att ersätta dessa.

Arbetet med att erhålla tillräckligt med markanvisningar har varit utmanande. Antalet lägenheter i sökta markanvisningar, där vi ännu inte erhållit besked, uppgår till totalt 3 840 stycken fördelat på 29 ansökningar.

Under 2025 har bolaget hittills ansökt om en markanvisning omfattande 95 lägenheter i Bandhagen. Bolaget har erhållit två markanvisningar på totalt 260 lägenheter varav 100 st. ligger i Farsta och 160 st. i Fruängen.

Nuläget – Byggstarter

AB Familjebostäder kommer under år 2025 att påbörja uppförandet av 79 st. lägenheter i kv. Karlsö-Skällö i Farsta. Projektet ryms inom ramen för Stockholmshuset.

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.

Ett projekt, Karlsö/Skällö, planeras att byggstartas under 2025.

BOLAGETS PROJEKT INFÖR ETT UTREDNINGSBESLUT

Projekt	Antal lgh	Utredning -kostnad	Mål	Syfte	Planerat inriktnings beslut
Kv. Damskon	160	15 mnkr	Bidra till Stadens mål att bygga 140 000 lgh till 2035	Nya attraktiva hyresrätter med goda boendekvaliteter inom ramen för Stockholmshusen	Q4 2028
Markanvisning erhöles 2025-10-16 omfattande ca 160 lägenheter (inklusive 6 LSS-bostäder) inom ramen för Stockholmshus.					

Bilageförteckning

Bilaga 1 Projektportfölj nyproduktion