



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 en dynamisk portfölj som kan anpassas för att åstadkomma en jämn produktion över tid, samt 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. Syftet med denna rapport är att regelbundet redovisa för styrelsen om nyproduktionsprojektens byggstart och utveckling i förhållande till fastställda mål.

Stockholms stad initierade i början av 2024 ett arbete med att utveckla markprocessen i syfte att öka bostadsbolagens projektportföljer 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 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 bolaget ska kunna fastställa hur produkten kan optimeras och produktionskostnaderna sänkas. Samtidigt behöver bolaget i tidigt skede ta höjd för de nya tuffare klimatkraven, vilka kräver nya byggmetoder och produkter. En stor ekonomisk, social och klimatomfattande 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 3 745 stycken fördelat på 28 ansökningar.

Inga markanvisningar sökta eller erhållna hittills under 2026.

Nuläget – Byggstarter

AB Familjebostäder planerar inga byggstarter för 2026. Produktion pågår i 2 st. projekt: Oldmästaren i Nockebyhov (byggstart 2024, totalt 87 lgh) samt Karlsö/Skällö i Farsta (byggstart 2025, totalt 79 lgh). Det senare projektet är Stockholmshuset.

Nuläge - Färdigställda lägenheter

De första 11 lägenheterna i Oldmästaren påbörjar inflyttning under v.38 2026. Ytterligare 38 lägenheter har inflyttning under december 2026.

Resterande lägenheter har inflyttning under 2027.

STOCKHOLMSHUSEN

Arbetet med Stockholmshusen skalas upp och utvecklas i syfte att öka antalet Stockholmshus, samt möjliggöra för en effektivare och billigare produktion. Som ett led i arbetet att öka genomförbarheten för Stockholmshusen genomförs nu upphandlingar inom ramen för Stockholmshusens gemensamma DIS (upphandling med ett definierat målpris). Detta förfarande syftar till att säkra och tydliggöra de ekonomiska förutsättningarna tidigt i projekten. Även de byggtekniska kraven ses kontinuerligt över för att kostnadsmässigt ”trimma” produkten

BOLAGETS PROJEKT INFÖR ETT UTREDNINGSBESLUT

Inga utredningsbeslut behöver fattas av styrelsen på styrelsemötet 26-10-20.

Bilageförteckning

Bilaga 1 Projektportfölj nyproduktion