

Kompletterande beskrivning av "Stora projekt"

T1, 2022

Innehållsförteckning

Kompletterande beskrivning av "Stora projekt"	1
T1, 2022	1
1. Beslutade genomförandeprojekt, över 300 mnkr, som godkänts av kommunfullmäktige	4
Ledinge 1 (Stockholmshus).....	4
Vallgossen, S:t Göran	4
Mangon (fd Persikan).....	5
Albano	5
Plankan	7
Dalen 21.....	9
Garagehusen i Husby	9
2. Beslutade genomförandeprojekt, under 300 mnkr, som godkänts av bolagsstyrelsen.....	10
Nybohovsbacken	10
Hundlokan/Skogsklockan.....	10
Snabba Hus Bergslagsvägen	11
Snabba Hus Räckstavägen.....	11
Silvret 3.....	12
Kvarnseglet 3 & 4.....	12
Greken.....	13
Kärrtorp Centrum.....	13
Familjen 2.....	14
3. Planeringsprojekt (utrednings-eller inriktningsbeslut) över 300 mnkr, som godkänts av eller ska godkännas av	15

kommunfullmäktige	15
Vårbergsvägen (Stockholmshus)	15
Örskär vid Kärrtorps IP (Stockholmshus)	15
Primus	15
Östberga Norra	16
Valla Södra	16
Björnmossevägen (Stockholmshus)	16
Hagastaden	16
Kotka/ Saima	17
Firman	17
Växthusvägen del 1 (Stockholmshus)	18
4. Beslutade (Ombyggnad) genomförandeprojekt, under 300 mnkr, som godkänts av bolagsstyrelsen	18
Plankan-Fastighetsförbättrande åtgärder	18
Husby C	19
Lillkvarnen 1&2	20
Oslo 6	20
Pyramiden 18	21
Rinkeby Allé	22
Skänninge 5	22
Storholmen 3	23
Ståthållaren 4	24
Skänninge 4	24
Nystad 1 (hus) och Nystad 11 (gård)	25
Oslo 5	26

Oslo 4	26
--------------	----

1. Beslutade genomförandeprojekt, över 300 mnkr, som godkänts av kommunfullmäktige

Ledinge 1 (Stockholmshus)

Genomförandebeslut antogs i Kommunfullmäktige 2017-01. Avtal med entreprenör NCC maj 2018. Produktion avslutad. Inflyttning har skett etappvis från och med juli 2020 och var klar under våren 2021. Statligt investeringsstöd har erhållits på drygt 57 mnkr. Det föreligger inget nedskrivningsbehov.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	Q4-2019	Q2-2021	
Budget (ink moms)	345	275	Upphandlat till 305 mnkr. 57 mnkr i bidrag.
Antal lägenheter	172	172	

Risk: det föreligger inga risker.

Slutredovisning i Kommunfullmäktige planeras till Q2 2022.

Vallgossen, S:t Görän

Projektet avser fd Sankt Görans Gymnasium som byggts om till studentbostäder. Genomförandebeslut antogs i Kommunfullmäktige 2014-11. Mars 2015 handlades Serneke Bygg Öst AB (fd Värmdö Byggentreprenader) upp som totalentreprenör. Beslut om utökad investeringsbudget i Bolagsstyrelse 2017-02. Utökad budget från 440 mnkr till 530 mnkr föranleddes bl.a. av förändring i omfattning av kommersiella lokalytor samt kostnader för lokalanpassning intill fullt färdiga funktioner. Inflyttning klar. Det föreligger inget nedskrivningsbehov. Slutreglering av Vallgossen hanteras ihop med pågående tvist med samma entreprenör i projektet Kv Plankan.

	Ursprungligt genomförande-beslut	Reviderat genomförande-beslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	Q2-2017	Q3-2018	Q3-2018	
Budget (ink moms)	440	530	530	Extra kostnader för ändrings- och tilläggsbeställningar samt hyresgäst Anpassningar i kommersiella lokaler samt garage. SB har motkrav på entreprenören. Osäker prognos i väntan på resultatet av förhandling med entreprenör.
Antal lägenheter	236	246	245 (inkl. elevboende)	

Risk:

- Ekonomiska tvister med entreprenören har pågått under en längre tid och pågår än idag. Tvist ihop med samma entreprenör i Kv Plankan.

Riskhantering:

- Fortsatt hantering ihop med våra advokater.

Slutredovisning i Kommunfullmäktige Q3 2022.

Mangon (fd Persikan)

Genomförandebeslut antogs i Kommunfullmäktige 2020-05. Projektet avser nyproduktion av 169 lägenheter jämte förskola med 6 avdelningar och två kommersiella lokaler samt ett skyddsrum. Projektet omfattar även 75 garageplatser. Upphandling av markentreprenad genomförd tillsammans med Stockholmshem som innehar grannkvarteret. Entreprenör är Frijo. Byggstart för markarbeten startades hösten 2020, markentreprenaden är slutbesiktigad och godkänd i augusti 2021. Avtal med byggentreprenör Wästbygg Entreprenad AB, juni 2021. Det föreligger i dagsläget inget nedskrivningsbehov.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	Q1-2023	Q2-2024	
Budget (ink moms)	682	589	Totalentreprenad upphandlat i juni 2021. Total kostnad 643 mkr.
Antal lägenheter	169	169	

Risk: det föreligger i nuläget inga risker.

Slutredovisning i Kommunfullmäktige planeras till Q2 2025.

Albano

Nybyggnad av 8 stycken flerbostadshus omfattande 1022 student- och forskarbostäder samt 17 stycken kommersiella lokaler inom Campus Albano. Genomförandebeslut antogs i Kommunfullmäktige 2015-09.

Beslut om utökad investeringsvolym, med en total investering om 2 130 mnkr, togs av Svenska Bostäders styrelse den 2018-02 och i koncernstyrelsen den 2018-03. Inget ärende i Kommunfullmäktige då avvikelser på resultat låg inom stadens regelverk. Projektet utförs i CM-upplägg (Construction Management) med delade entreprenader genom EBAB. Produktion pågår och inflyttning planeras i etapper med start Q4-2021. Kostnader har ökat framförallt pga tidsförskjutning, marknadsläge med rådande högkonjunktur, ökade projekteringskostnader, komplicerade markförhållanden samt ökade taxor för anslutningsavgifter. Reviderat genomförandebeslut antogs i bolagsstyrelse 2020-09 med en total investeringskostnad på 2 395 mnkr. Beslut i koncernstyrelsen 2020-10 samt i kommunfullmäktige 2020-11. Det föreligger i dagsläget inget nedskrivningsbehov.

	Ursprungligt genomförande-beslut	Reviderat genomförande-beslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	Q2-2023	Q3-2023	Q4-2023	Förskjutning i tidplan pga uttorkningsproblematik
Budget (inkl moms)	1475	2395	2406	Ökade arbetsplatskostnader samt korrigerade anslutningsavgifter
Antal lägenheter	1001	1022	1022	

Risk:

- Omvärldsläget med rådande krig som kan komma att leda till tidsförseningar samt kostnadsökningar, berör främst Kattrumpstullen 16 och 12.
- Onormal hög prisutveckling på material under senaste tiden som påverkar indexkostnader.
- Kattrumpstullen 13, Bygglov och startbesked är sedan tidigare erhållet för och för närvarande pågår ingen produktion i avvaktan på tillståndsansökan enligt § 43 väglagen. Gällande tillståndsansökan beslutade regeringen i mars att upphäva det överklagade beslutet och lämnar tillbaka ärendet till länsstyrelsen i Stockholm för ny prövning. Kortfattat kan sägas att regeringen har som vi funnit att skyddszonen för vägområde under mark inte sträcker sig längre än till bergsoveryta. Regeringen har mot vad vi anfört dock funnit att om blivande byggnad helt eller delvis vilar på bergsoveryta kommer inte blivande byggnad ligga intill vägområdet utan inom vägområdet. Om det som vi gjort gällande legat intill vägområdet, hade det inte behövts något tillstånd. Det framgår av 45 § väglagen. Frågan om hur vi går vidare i ärendet ligger nu hos VD. I denna totalprognos ingår den bedömda investeringen för Kattrumpstullen 13. Vid uteblivet uppförande av fastigheten visar en överslagsberäkning på minskad investering med 109 mnkr och ett minskat övervärde med 48 mnkr totalt för projekt Campus Albano.

Riskhantering:

- Täta avstämningar med upphandlade entreprenörer.
- Bevaka indextabeller och justera indexprognoser.
- Kalkyl för Kattrumpstullen 13 är uppdaterad och kommer att diskuteras med VD inför ev. beslut.

Slutredovisning i Kommunfullmäktige planeras till Q4 2024.

Plankan

Genomförandebeslut antogs i Kommunfullmäktige 2017-01. Projektet avser påbyggnad av befintligt kvarter med totalt 158 lägenheter varav 50 studentlägenheter med en investering på totalt 520 mkr. I samband med nyproduktionen planeras för ett antal fastighetsförbättrande åtgärder i det befintliga beståndet. Total investering för fastighetsförbättrande delen beräknades till 95 mkr. I mars 2019 togs beslut i bolagsstyrelsen att SB kunde kontraktera Serneke till en total investeringsutgift inklusive moms om 597 mkr plus ca 95 mkr för fastighetsförbättrande åtgärder. För mer information om fastighetsförbättrande delen hänvisas till punkt 6. "Beslutade Ombyggnadsprojekt under 300 mkr".

Projektkostnader har ökats bl.a. pga ökade kostnader för grundläggning av nya huset, behov av förstärkning på bjälklag och stomme, oväntade miljösaneringar, och framskjuten tidplan. Vidare har 4 nya lägenheter tillskapats.

Reviderat genomförandebeslut antogs i bolagsstyrelsen 2020-12 och uppgick till 773 mkr inkl. moms för nyproduktionsdelen, plus 143 mkr inkl. moms för de fastighetsförbättrande åtgärderna.

I november 2021 hävde Serneke entreprenadavtalet med anledning av ekonomiska fordringar som SB bestridit. Orsaken till hävningen har främst sin grund i den tekniska lösningen som Serneke valt för påbyggnaden och som SB inte anser sig ersättningskyldig för. SB har i sin tur mot-hävt avtalet i december 2021 gentemot Serneke. I dagsläget pågår en juridisk tvist.

Efter hävningen har SB anlitat en ramavtalad entreprenör att färdigställa 25 lägenheter som nästan var färdigställda i påbyggnaden.

Nytt reviderat genomförandebeslut antaget i bolagsstyrelsen 31 mars 2022. Färdigställande av de första 25 lägenheterna i påbyggnaden pågår och är nära sitt slutförande.

Projektering, planering, och upphandling för kommande etapper av påbyggnaden dvs resterande 45 lägenheterna pågår, men produktion är ännu inte startad.

Produktionen av resterande delar av stommen för gårdshuset pågår. Planering och upphandling av stomkomplettering innehållande resterande delar av gårdshuset, är pågående.

Det föreligger i dagsläget inget nedskrivningsbehov.

	Ursprungligt genomförande-beslut	Reviderat genomförande-beslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	Q4-2018	Q2-2025	Q2-2025	Stora förseningar pga överklagande. Entreprenör har hävt avtalet. Nytt beslut mars 2022.
Budget (ink moms)	520	928	928	
Antal lägenheter	158	162	162	

Risk:

- Hävningen av tidigare entreprenör tvingar Svenska Bostäder till upphandling av nya entreprenörer för de olika delarna vilket gör tidplanen osäker.
- Förlängd tidplan riskerar att produktionen blir mer kostsam och hyresgäster får längre tid av störningar från byggarbetsplatsen. .
- Då projektet hittills inneburit negativ publicitet och tidigare entreprenör hävt kontraktet, finns risk att nya entreprenörer tvekar att lämna anbud, eller att anbudspriserna blir onormalt höga.

- Byggnationerna medför tidvis störningar för de boende i form av bland annat buller och skymd utsikt. Det finns därför även framåt en risk att planerade åtgärder inte fullt ut minskar störningarna såsom hyresgäster och omgivning önskar, vilket i sin tur kan innebära ytterligare kostnadsökningar, förseningar, eller ökat missnöje bland boende i området
- Oroligheter i omvärlden kan komma att generera bristsituationer på såväl arbetskraft som material. Det finns osäkerhet i tillgång och priser på energi- och drivmedel och vissa byggmaterial såsom t.ex. trä och stål. Kriget i Ukraina kommer sannolikt påverka tillgång och prisnivåer negativt. Det osäkra läget kan komma att påverka tidplan och möjlighet för entreprenörer att lämna konkurrenskraftiga anbud.
- Bygglov behöver sökas på nytt då giltighetstiden löper ut under ht23 vilket kan leda till överklagande som fördröjer projektet.

Riskhantering:

- Jurister arbetar med att förbereda tvisten med tidigare entreprenör. Skadeståndet kommer (om SB vinner tvisten) att ersätta SBs kostnadsökning.
- Nya, mer kostnadseffektiva och energiförbättrande lösningar projekteras fram för påbyggnaden jämfört med tidigare. De framtagna handlingarna kommer att revideras i samråd med SB och nya entreprenören som kommer att handlas upp.
- Bolaget har valt att dela upp projektet och upphandlingen i flera delar, samt att redan i kalkylskedet ta in kalkyloffreter för vissa stora återstående moment. Detta ökar säkerheten i återstående kalkyler.
- Genom att planera för den av bolaget föreskrivna tekniska lösningen och produktionsmetoden för påbyggnaden kommer störningarna minska jämfört med den metod tidigare entreprenör använt.
- Bolaget har i kalkyler medräknat extra riskpengar i syfte att ta hänsyn till de eventuella kommande kostnadsökningarna.

- Bygglov lämnas in i god tid för att kunna hantera överklaganden.

Slutredovisning i Kommunfullmäktige planeras till Q1 2026

Dalen 21

Bolaget erhöll markanvisning för fastigheten Dalen 21 i Gamla Enskede i februari 2013 och detaljplan har vunnit laga kraft sep-2021. Bolaget tillskapar 140 lägenheter samt två lokaler och ersätter gammalt parkeringshus inom fastigheten Dalen 21.

Bolagets styrelse fattade år 2017 ett inriktningsbeslut omfattande ca 100 nya lägenheter. Efter inarbetning av vind som tillkommande bostadsarea och därmed förändrat antal lägenheter till 140 togs ett reviderat inriktningsbeslut våren 2021. Genomförandebeslut antaget i bolagsstyrelsen dec-2021. Upphandling avbruten mars 2022 pga för högt anbud. Omtag i upphandlingsprocess har inletts, men beslut om ny tidplan har ännu inte tagits. Preliminär byggstart beräknas till Q2-2023. Det föreligger i dagsläget inget nedskrivningsbehov.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	Q1-2025	Q1-2025	
Budget (ink moms)	460	460	
Antal lägenheter	140	140	

Risk:

- Osäker prisutveckling i marknaden, vilket kan föranleda högre anbud samt ev. försening av produktion.
- Fastighetsreglering ej klar i väntan på Exploateringskontorets arbeten på mark som ska tillföras fastigheten. Risk för försenat bygglov vilket kan försena produktion

Riskhantering:

- Väl genomförd projektering i syfte att effektivisera projektet. Tidplan uppdateras kontinuerligt.
- Regelbundna kontakter med exploateringskontoret och lantmäteriet för att minska risk för försening i processen.

Slutredovisning i Kommunfullmäktige planeras till Q4 2026.

Garagehusen i Husby

Genomförandebeslut om 453 mnkr togs i bolagsstyrelsen 2022-04 avseende nyproduktion av 122 lägenheter i stadsdelen Husby.

Projektet och detaljplanen omfattar fastigheterna Trondheim 4 och 5, Oslo 1 och 6 samt Molde 3 och 4. På respektive fastighet finns idag ett parkeringsgarage som delvis har uppnått sin tekniska livslängd. Investeringsärendet omfattar även renoveringskostnad avseende garagen för 77 mnkr.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	Q4-2026	Q4-2026	
Budget (ink moms)	453	453	
Antal lägenheter	122	122	

Risk:

- Nytt projekt. Riskanalys pågående.

Riskhantering:

-

Slutredovisning i Kommunfullmäktige planeras till Q3-2027.

2. Beslutade genomförandeprojekt, under 300 mnkr, som godkänkts av bolagsstyrelsen

Nybohovsbacken

Genomförandebeslut om 265 mnkr togs i bolagsstyrelsen 2014-02. Projektet består av sju punkthus med 91 lägenheter samt 3 lokaler som byggs i tre etapper. Projektet utförs i CM-upplägg med delade entreprenader via Besqab. Beslut om utökad investering under pågående produktion har tagits bl.a. med anledning av komplicerad grundläggning samt försening av exploateringskontorets arbeten i gatan vilket hindrat produktionen och lett till förseningar med ökade anbudspriser pga högkonjunktur samt ökade kostnader för platsorganisation. Reviderat genomförandebeslut i bolagsstyrelsen 2017-09 på 399 mnkr. All inflyttning i lägenheterna är klart. Uthyrning av lokaler slutfördes under okt-2021.

Under 2020 uppvisade projektet en prognos på 419 mkr vilket föranledde en nedskrivning på 17 mnkr i bokslutet för 2020. Kostnadsutvecklingen har varit positiv för projektet och efter genomförda avstämningar med entreprenörer har prognosen sänkts till 402 mkr.

	Ursprungligt genomförandebeslut	Reviderat genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	Q4-2018	Q2-2020	Q4-2021	Sista lägenheterna uthyrda i feb. Lokaler uthyrda i slutet av okt.
Budget (ink moms)	265	399	402	
Antal lägenheter	91	91	91	

Risk: det föreligger i nuläget inga risker.

Slutredovisning i bolagsstyrelsen planeras till Q2 2022.

Hundlokan/Skogsklockan

Genomförandebeslut antogs i bolagsstyrelsen 2015-06. Svenska Bostäder fick ta över detta projekt från Familjebostäder. Projektet handlades upp i dec 2015. Entreprenör Serneke. Inflyttning har skett under 2018. En del kompletterande arbete avseende bl.a. ventilation och garage pågår. Projektet beräknas vara klart i början av 2022. Det föreligger i dagsläget inget nedskrivningsbehov.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	Q3-2018	Q3-2018	
Budget (ink moms)	255	266	Projektet handlades upp till 274 mnkr.
Antal lägenheter	108	108	

Risk: det föreligger i nuläget inga risker.

Snabba Hus Bergslagsvägen

Genomförandebeslut antogs i bolagsstyrelsen 2016-06. Överklagande till flera instanser, reviderat bygglov samt behov av ledningsomläggningar har försenat projektet och lett till ökade kostnader. Antal lägenheter har utökats med 7 pga förändringar i dispositionen av byggnaden.

Reviderat genomförandebeslut antogs i bolagsstyrelsen 2020-12 och omfattar slutkostnadsprognos på 184 mnkr, inkl. moms. Avtal med entreprenör MFH Bygg okt 2017. Inflyttning är klar och arbetet med ledningsomläggning pågår. Då

investeringen överskridit marknadsvärdet, gjordes en nedskrivning på 5 mnkr i bokslutet 2020.

	Ursprungligt genomförande -beslut	Reviderat genomförande -beslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande , sista inflyttning	Q2-2018	Q1-2021	Q1-2021	
Budget (ink moms)	141	184	196	Avtal med Ellevio kring gränsdragning avseende ledningsomläggning klart. Resultatet visar på ytterligare kostnader som behöver fördelas mellan parter.
Antal lägenheter	127	134	134	

Slutredovisning i bolagsstyrelsen mars 2022.

Snabba Hus Råckstavägen

Genomförandebeslut antogs i bolagsstyrelsen 2016-06. Avtal med entreprenör MFH Bygg okt 2017. Inflyttning klar dec 2019. Antal lägenheter har justerats ner på grund av förändringar i dispositionen av byggnaden. Projektet har drabbats av ökade kostnader kring framförallt ledningsomläggningar och anslutningsavgifter.

Slutreglering med entreprenör samt avstämning med Ellevio är klar. Det föreligger inget nedskrivningsbehov.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	Q2-2018	Q4-2019	
Budget (ink moms)	277	301	Upphandlat till totalt 284 mnkr. Avdrag för 3 moduler.
Antal lägenheter	250	247	

Slutredovisning i bolagsstyrelsen mars 2022.

Silvret 3

Genomförandebeslut antogs i bolagsstyrelsen 2017-06. Avtal med entreprenör Erlandsson bygg maj 2018. Inflyttning har skett i etapper under 2020. Entreprenör har försatts i konkurs. Detta har haft en relativt liten påverkan i projektet som var i slutskedet. Det återstår en del arbeten med bl.a. justering av samtliga entréportar och balkongdörrar samt injustering av värmesystem.

Det föreligger inget nedskrivningsbehov.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	Q1-2020	Q4-2020	
Budget (ink moms)	284	294	Handlades upp till 300 mnkr.
Antal lägenheter	113	113	

Slutredovisning i bolagsstyrelsen april 2022.

Kvarnseglet 3 & 4

Genomförandebeslut antogs i bolagsstyrelsen 2017-06. Avtal med entreprenör Erlandsson bygg juli 2017. Samtliga lägenheter är inflyttade. Projektet beviljades statligt investeringsstöd juni 2018 på drygt 36 mnkr och har erhållits.

Det föreligger inget nedskrivningsbehov.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	Q3-2019	Q2-2020	
Budget (ink moms)	294	250	Upphandlat till 295 mnkr exkl. investeringsbidrag på 36 mnkr.
Antal lägenheter	106	105	

Slutredovisning i bolagsstyrelsen feb 2022.

Greken

Genomförandebeslut antogs i bolagsstyrelsen 2018-03. Projektet omfattar 95 lägenheter samt 2 garage med totalt 38 p-platser. Dessutom ingår en upprustning av befintlig gemensam gård i projektet. Avtal med entreprenör JSB Construction april 2019. Produktion pågår. Inflyttning jan 2022. Det föreligger i dagsläget inget nedskrivningsbehov.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	Q2-2021	Q1-2022	
Budget (ink moms)	272	223	Upphandlat till totalt 246 mnkr.

Antal lägenheter	95	95	
------------------	----	----	--

Risk:

- Entreprenör har flaggat för extra kostnader kopplat till Covid.

Riskhantering:

- Utredning pågår och informell kontakt med advokat har tagits.

Slutredovisning i bolagsstyrelsen planeras till Q1 2023.

Kärrtorp Centrum

Genomförandebeslut antogs i bolagsstyrelsen 2017-02 avseende nyproduktion av 69 bostäder inom fastigheterna Söderarm 1 och Grönskär 2. Beslut om utökad investeringsbudget i

Bolagsstyrelse 2019-02 med anledning av utökning av boarean och antalet lägenheter samt tidsförskjutning. Avtal med entreprenör ExIng B&P d.o.o från Serbien feb 2020 (Svenska dotterbolaget heter Northing AB). Inflyttning planerad till hösten 2022. Det föreligger i dagsläget inget nedskrivningsbehov.

	Ursprungligt genomförandebeslut	Reviderat genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	Q1-2020	Q4-2021	Q4-2022	
Budget (ink moms)	187	215	211	Upphandlat till 217 mnkr
Antal lägenheter	69	72	72	

Risk:

- Lågt anbud från hyresgästförening vad gäller hyresnivån

- Utländsk entreprenör medför en del risker genom att det är deras första projekt i Sverige.

Riskhantering:

- Dialog med förhandlingschef pågår för att säkerställa relevant hyresnivå för projektet
- Genom löpande besiktningar och kontinuerliga uppföljningar på plats arbetar vi för att minska risken.

Slutredovisning i bolagsstyrelsen planeras till Q4 2023.

Familjen 2

Projektet avser nyproduktion av 87 studentlägenheter samt en förskola inom kv Familjen 2 i Östberga. Detaljplanen vann laga kraft i mars 2020 och exploateringsavtalet är klart.

Ursprungligt genomförandebeslut i bolagsstyrelsen juni-2020.

Då samtliga inkomna anbud låg högre än kalkylerad investering har ett reviderat genomförandebeslut antagits i bolagsstyrelsen 2021-12 och omfattar investering på 161 mnkr inkl. moms. Arbetet med upphandling har tagit längre tid än beräknad men beräknas vara klar i jan-2022. Byggstart beräknas till Q2 2022. Det föreligger i dagsläget inget nedskrivningsbehov.

	Ursprungligt genomförandebeslut	Reviderat genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	Q1-2023	Q2-2023	Q1-2024	
Budget (inkl moms)	112	161	161	
Antal lägenheter	87	87	87	

Risk:

- Kvalitetsbrister i produktion och tidplan. Ny Entreprenör (17/1- 2022). Entreprenör relativt ny på byggmarknaden och det finns risk för eventuella brister och förskjutning i tidplan.
- Entreprenör har skickat in hinderanmälan pga osäker byggmarknad och kriget i Ukraina. Risk för försening och kostnadsökningar

Riskhantering:

- högre närvaro i startskedet och för att i tidigt skede upptäcka eventuella brister och hjälpa entreprenören om behov uppstår
- Advokat rådfrågad

Slutredovisning i bolagsstyrelsen planeras till Q2 2025.

3. Planeringsprojekt (utrednings-eller inriktningsbeslut) över 300 mnkr, som godkänts av eller ska godkännas av kommunfullmäktige

Vårbergsvägen (Stockholmshus)

Svenska Bostäder ansökte i september 2016 om en förnyad markanvisning för den mark som delvis ligger vid Vårbergsvägen på fastigheten Skärholmen 2:1 och delvis på våra egna fastigheter

Brännholmen 1, Eldholmen 1 och Ekholmen 1. I markanvisningsavtalet bedöms området kunna bereda plats för c:a 210 lägenheter. NCC är samverkansentreprenör.

Antagande beräknas till Q2-2022 och bedömd byggstart 2025.

Inriktningsbeslut:	2018-04
Beräknad investering:	523 mnkr
Antal lägenheter:	223 lgh

Örskär vid Kärrtorps IP (Stockholmshus)

Svenska Bostäder erhöll i nov 2015 en markanvisning för den mark som avgränsas av Kärrtorpsvägen i norr, Sockenvägen i söder, befintlig bebyggelse på Vikstensvägen i Väster och Kärrtorps idrottsplats och Nackreservatet i öster. Bolaget avser att bygga ca 400 hyreslägenheter med en prognosticerad budget på ca 900 Mnkr. Området bedömdes kunna bereda plats för c:a 600 nya lägenheter varav 200 som bostadsrätter. Preliminär byggstart beräknas till 2024.

Inriktningsbeslut:	2017-06
Beräknad investering:	905 mnkr
Antal lägenheter:	400 lgh

Primus

Belägen på Lilla Essingen. Projektet ingår i stadens planer för området där ca 600 lägenheter lgh varav ca 210 lgh på stadens mark och ca 390 lgh på privatmark. 108 lgh på stadens mark planeras som hyresrätter. Markanvisning erhöles i december 2008. Detaljplan vann laga kraft juni 2018. Huset projekteras för att klara Miljöbyggnad Silver och en energiförbrukning under 60 kWh/kvm. Tidplan har skjutits från stadens och Oscar Properties sida. Inväntar besked om tidplan för Svenska Bostäders tillträde till mark.

Inriktningsbeslut:	2018-03
Beräknad investering:	375 mnkr
Antal lägenheter:	108

Östberga Norra

Beslut avser nyproduktion av ca 220 lägenheter inom ramen för Stockholmshus delvis på egen tomträtt Familjen 1, delvis på fastigheten Årsta 1:1 till en total investeringsutgift om 531

mnkr. Det har dock visat sig att förutsättningarna för Stockholmshus-upplägg inte uppfylls och därmed har bolaget ändrat inriktning. Förstudiearbete för ca 150-200 hyreslägenheter pågår för närvarande.

Detaljplanarbete pågår och samrådshandlingar är inlämnade. Arbetet med att ta fram underlag för reviderat inriktningsbeslut är beroende av slutgiltig gestaltning i detaljplanen.

Inriktningsbeslut:	2018-03
Beräknad investering:	531
Antal lägenheter:	220

Valla Södra

Svenska Bostäder fick i oktober 2011 en markanvisning för nya bostäder i den första etappen av Årstafältets utbyggnad för att tillskapa c:a 170 lägenheter. 2017-05-24 vann planen laga kraft. Med nuvarande planering rymmer kvarteret totalt 169 lägenheter, 46 vanliga lägenheter och 123 studentlägenheter samt garage inkluderat 37 platser. Tillträde till mark tidigast 2025.

Inriktningsbeslut:	2018-06
Beräknad investering:	341 mnkr
Antal lägenheter:	169

Björnmossevägen (Stockholmshus)

Bolaget erhöll markanvisning för 224 lägenheter i december 2017 i Kälvesta. Projektet omfattar även c:a 121 p-platser och 14 gästparkeringar- och parkeringar för rörelsehindrade. Det skapas också 471 cykelplatser. Osäkerhet finns kring antal lägenheter och fördelning mellan hyresrätter och bostadsrätter i området och arbete med denna fråga pågår för närvarande. Beslut i Stadsbyggnadsnämnd 2020-03 att gå vidare med projektet.

Inriktningsbeslut:	2019-03
Beräknad investering:	565 mnkr
Antal lägenheter:	224

Hagastaden

Svenska Bostäder fick i mars 2018 en markanvisning i östra Hagastaden för cirka 300 studentbostäder och lokaler i bottenvåning. Kvarteret delas med Micasa, som bygger vård- och omsorgsboende. Detaljplanesamråd ägde rum mar-maj 2020 och granskning okt-nov 2021. Förslaget har sedan samrådet reviderats utifrån inkomna synpunkter och vidarebearbetats enligt gängse ordning. Projektet bibehåller i stort sitt upplägg och sina kvaliteter men är mer anpassat utifrån kringliggande kulturmiljö. Antalet bostäder är i dagsläget 334 st, med sannolik möjlighet att optimera projektet ytterligare och tillskapa 3 lägenheter till. Länsstyrelsen har inkommit med många synpunkter på detaljplanen vilket gör att antagandet är förskjutet. Produktionsstart beräknas till 2025.

Inriktningsbeslut:	2020-03
Beräknad investering:	536 mnkr
Antal lägenheter:	338

Kotka / Saima

I november 2017 fick Svenska Bostäder en markanvisning för 400 bostäder inom fastigheterna Saima 1 och Kotka 1 i Akalla. Bolaget har idag tomträtt för befintliga parkeringsdäck på fastigheterna. Detaljplanearbetet kom igång i okt 2019 och detaljplanesamråd genomfördes sep-nov 2020. Projektet omfattade i samrådet ca 380 lägenheter fördelade på två kvarter med lokaler i utvalda bottenvåningar samt två förskolor. Inriktningsbeslut i kommunfullmäktige sep-2020.

Efter medskick från kommunfullmäktige vid inriktningsbeslutet har stadsbyggnadskontoret muntligen meddelat att en av bolagets förskolor utgår. Detta bedömer Svenska Bostäder är positivt för projektet. Efter samrådet initierade bolaget ett omtag, bland annat för att ha bättre förutsättningar att nå energimålen.

Synpunkter från stadsbyggnadskontoret påverkar antalet bostäder negativt. För att få genomförbarhet i projektet är det viktigt att volymerna/ytorna från samrådet kvarstår, vilket bolaget jobbar för. Förslaget som togs fram godkändes inte av stadsbyggnadskontoret och deras synpunkter påverkade antalet lägenheter negativt. Arbetet har därför fokuserat på att hitta en struktur som fungerar både stadsbyggnadsmässigt och genomförandemässigt. Parallellt pågår arbetet med Svenska Bostäders programhandling, där de frågor som har bäring på detaljplanen prioriteras. Projektarbetet är för tillfället pausat av staden då Exploateringskontoret behöver se över exploateringskalkylen vilket gör att tidplanen är förskjuten. Stadens bedömning är att arbetet åter ska starta under hösten med inlämning kring årsskiftet 2022/2023.

Inriktningsbeslut:	2020-09
Beräknad investering:	1 141 mnkr
Antal lägenheter:	379

Firman

Svenska Bostäder erhöll i december 2019 en markanvisning för nybyggnation i kv. Firman och en del av Grimsta 1:2 beläget i Råcksta. Projektet omfattar cirka 114 lägenheter fördelade på två kvarter (norr och söder om Ångermannagatan).

Lägenhetsantalet kan komma att ändras i samband med fortsatt detaljplanearbete och projektering. Detaljplanesamråd ägde rum mellan juni och september 2021. Planerad granskning september 2022 och antagande december 2022.

Inriktningsbeslut:	2021-11
Beräknad investering:	309 mnkr
Antal lägenheter:	114

Växthusvägen del 1 (Stockholmshus)

Svenska Bostäder erhöll i sep 2018 en markanvisning för nybyggnation inom delar av fastigheterna Hässelby Villastad 28:1, 40:21 och 29:9 i stadsdelen Hässelby Villastad, med adress Växthusvägen. Bebyggelsen utformas som Stockholmshus där ett gemensamt gestaltungsprogram utgör kärnan för konceptet. Projektet omfattar ca 204 lägenheter.

Detaljplanesamråd ägde rum maj till juli 2020. Granskning skedde september till oktober 2021, vilket resulterade i ett granskningsutlåtande i oktober 2021.

Antagande i SBN planeras till Q2 2022 och beslut i kommunfullmäktiga planeras till juni eller oktober 2022.

Inriktningsbeslut:	2022-04 (i bolagsstyrelsen)
Beräknad investering:	616 mnkr
Antal lägenheter:	204

4. Beslutade (Ombyggnad) genomförandeprojekt, under 300 mnkr, som godkänts av bolagsstyrelsen

Plankan-Fastighetsförbättrande åtgärder

Genomförandebeslut antogs i Kommunfullmäktige 2017-01 som del av investeringsärende avseende nyproduktion. Total budget bedömdes till 95 mnkr och beslutet avsåg totalrenovering av gård med nytt tätskikt, renovering av fyra befintliga hissar, nytt tätskikt på tak, utbyte av delar av befintliga installationer, handikappanpassning av fyra entréer, upprustning av garaget, modernisering och

utbyggnad av befintlig miljöstuga moderniseras samt sanering och rivning av gamla oljecisterner som tagits ur drift.

Projektet har drabbats av stora förseningar på grund av överklagande i alla instanser.

Bolagsstyrelsen beslutade 2020-12 att godkänna ett nytt genomförandebeslut med en investering på 143 mnkr för fastighetsförbättrande åtgärder. Anledningen till det nya beslutet beror bland annat på asbestsanering samt stomförstärkningar.

Kontrakt med Serneke 2019-04. Serneke hävde entreprenadkontraktet 2021-11 mitt under pågående produktion. Efter hävningen har SB anlitat en ramavtalad entreprenör att färdigställa entreprenaden. Produktionen av resterande delar av stommen för gårdshuset pågår. Planering och upphandling av stomkomplettering innehållande resterande delar av gårdshuset, är pågående.

Nytt reviderat genomförandebeslut i bolagsstyrelsen 31 mars 2022.

Det föreligger i dagsläget inget nedskrivningsbehov.

	Ursprungligt genomförandebeslut	Reviderat genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning				Kvarboende hyresgäster
Budget (ink moms)	95	169	169	
Antal lägenheter	341	341	341	Befintligt bestånd

Risk:

- Till följd av entreprenörens hävning av kontrakt, vilket föranledde upphandling av ny entreprenör har tidplanen blivit förlängd. Förlängd

tidplan riskerar att produktionen blir mer kostsam och hyresgäster får längre tid av störningar från byggarbetsplatsen.

- Bygglov behöver sökas på nytt då giltighetstiden löper ut under HT23 vilket kan leda till överklagande som fördröjer projektet ytterligare.

Riskhantering:

- Genom att planera för den av bolaget föreskrivna tekniska lösningen och produktionsmetoden för påbyggnaden kommer störningarna minska jämfört med den metod tidigare entreprenör använt.
- Bygglov lämnas in i god tid för att kunna hantera överklaganden.

Slutredovisning i Kommunfullmäktige planeras till Q1 2026

Husby C

Bolagsstyrelsen beslutade 2014-12 om en investering på 254 mnkr avseende ombyggnad av fastigheterna Lillehammer 3, Ålesund 1 och 2 i Husby. Projektet omfattar ombyggnad av ca 7 700 kvm lokalyta, ca 900 kvm tillbyggnad av matvarubutik samt inglasning av galleria/tunnelbaneentré. Totalt innehåller kvarteren ett trettiotal lokaler i storlekar från 14 kvm till 970 kvm. Ombyggnaderna genomförs med verksamhet i drift, dvs. utan att störa lokalverksamheterna, därmed ingen evakuering eller återflytt planerad.

Upphandlad entreprenad med M3 Bygg AB startade år 2015.

Projektet är pausat tillsviðare i väntan på analys kring vilka delar som bör slutföras.

Det föreligger i dagsläget inget nedskrivningsbehov.

	Genomförandebe slut	Prognos	Kommentar
--	------------------------	---------	-----------

Färdigställande, sista inflyttning	2018	2024	Kvarboende hyresgäster
Budget (ink moms)	254	246	
Antal lägenheter	0	0	

Risk:

Riskhantering:

Slutredovisning i bolagsstyrelsen planeras till Q4 2024.

Lillkvarnen 1&2

Bolagsstyrelsen beslutade 2015-10 om en investering på 133 mnr avseende upprustning och reovering av kv. Lillkvarnen 1 och 2, Rinkeby bestående av 130 lägenheter. Produktionsbudgeten med anbud som underlag fastslogs till 144 mnr vilket ansågs ligga inom investeringsärendets känslighetsanalys.

2017-12 godkände styrelsen en utökad investering på 160 mnr. Start för återflytt 2018.

Upphandlad entreprenad med Q-Gruppen Bygg AB startade september 2016.

Tvist pågår sedan entreprenören gått i konkurs. Konkursförvaltaren har ställt krav på SB, men SB har ställt motkrav på ett högre belopp. I nuläget osäkert på var diskussionen kommer att landa.

Det föreligger i dagsläget inget nedskrivningsbehov.

	Ursprungligt genomförande- beslut	Reviderat genomförande- beslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	2018	2018	2018	
Budget (ink moms)	133	160	150	

Antal lägenheter	130	130	132	
------------------	-----	-----	-----	--

Risk:

Det föreligger inga kvarstående risker utöver tvisten mellan bolaget och konkursförvaltaren enligt ovan.

Riskhantering:

Dialog med advokat och inväntar motpartens nästa steg. Utgången är ytterst osäker.

Slutredovisning i bolagsstyrelsen planeras till Q4 2022.

Oslo 6

Bolagsstyrelsen beslutade 2018-12 om en investering på 214 mnkr avseende ombyggnad av fastigheten Oslo 6 i Husby. Upprustning av 112 lägenheter samt återuppbyggnad av 7 lägenheter som förstördes i brand 2017 (Oslogatan 22). Upphandlad entreprenad med M3 Bygg AB startade år 2019. Start för återflytt okt 2020.

Prognosavvikelsen mot styrelsebeslutet beror på bättre inköp av material och underentreprenör.

Det föreligger i dagsläget inget nedskrivningsbehov.

	Genomförandebe slut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	2020	Q2 2021	Sista inflytt mars 2021.
Budget (ink moms)	214	199	
Antal lägenheter	119	119	

Risk: det föreligger i nuläget inga risker.

Slutredovisning i bolagsstyrelsen april 2022.

Pyramiden 18

Bolagsstyrelsen beslutade 2019-10 om en investering på 180 mnkr avseende grundförstärkning samt upprustning av Pyramiden 18. Fastigheten består av ett gårdshus och ett gatuhus.

Varje huskropp (2 st) inom fastigheten är uppdelad i två delar, den ena innefattar grundförstärkning av huset, den andra innefattar upprustning. Upprustning av fastigheten ingår som en delentreprenad i det samverkansprojekt som bedrivs tillsammans med Skanska som upphandlad ramavtalsentreprenör med start 2019. Beräknad start för återflytt för gårdshuset okt/nov 2022. Det föreligger i dagsläget inget nedskrivningsbehov.

	Genomförandebe slut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning		2025	Beräknad återflytt framgår ej i styrelseärendet.
Budget (ink moms)	180	180	Gårdshuset/ Gathus grundarbeten samt upprustning.
Antal lägenheter	32	32	

Det direkta skatteavdraget är ej inkluderat i tabellens angivna siffra.

Risk:

- Den sista etappen av projektet, husupprustningen ligger långt fram i tiden och kostnaden är svår att prognostisera pga inflation, prishöjningar, renoveringsomfattning, rådande marknad samt val av Entreprenör.

Riskhantering:

- Förslagsvis en ny upphandling i någon form av samverkan med en entreprenör som vi tillsammans kan ta fram lämpliga åtgärder samt kostnader med.

Slutredovisning i bolagsstyrelsen planeras till Q3 2026.

Rinkeby Allé

Bolagsstyrelsen fattade 2019-12 ett genomförandebeslut på en investering om 168 mnkr avseende upprustning av delar av fastigheterna Kvarnseglet 5 och Kvarndammen 2 i Rinkeby. Upprustningen omfattar sammanlagt 104 lägenheter. Dessutom tillkommer nio lägenheter genom ombyggnad av lokaler. Produktion pågår och närmar sig sitt slut.

Entreprenaden med Erlandsson Bygg startade 2020-02. Beräknad start för återflytt dec 2021.

I genomförandebeslutet står det att ett nytt beslut för Kvarndammen 4 planeras Q1 2021 vilket i dagsläget ej aktuellt. Entreprenören har gått i konkurs. Ny upphandlad entreprenör är M3 Bygg som tar över samtliga underentreprenörer från Erlandsson Bygg. Avvikelse mot beslutad investering beror på väsentligt ökade kostnader i samband med detta.

	Genomförandebe slut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	2022	2021	
Budget (ink moms)	168	199	
Antal lägenheter	104	104	

Risk:

- Byte av entreprenör mitt i en produktion innebär en stor risk i ekonomi och tidplan.
- Svårt att förutse slutkostnaden på grund av löpande arbete.

Riskhantering:

- Förhandlingar pågår.

Slutredovisning i bolagsstyrelsen planeras till Q4 2023.

Skänninge 5

Bolagsstyrelsen beslutade 2018-12 om en investering på 104 mnkr avseende ombyggnad av fastigheten Skänninge 5 i Tensta. Husen är loftgångshus med garage under gårdsbjälklaget. De är byggda på slutet av 1960-talet och är fem våningar höga.

Renovering ska utföras i lägenheterna, i allmänna utrymmen som källare och garage. Upphandlingen av Skänninge 2 gjordes 2018, där Skänninge 5 var med som en option. Optionen ropades sedan av 2019. Start för återflytt maj 2020. Det gjordes en nedskrivning på 7 mnkr i bokslutet 2020.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	2020	2021	
Budget (ink moms)	104	104	
Antal lägenheter	53	53	

Risk: det föreligger i nuläget inga risker.

Slutredovisning i bolagsstyrelsen planeras till Q4 2022.

Storholmen 3

Bolagsstyrelsen beslutade 2015-04 om en investering på 99 mnkr avseende fastigheten Storholmen 3 i Vårberg, huvuddel 1.

2016-09 beslutade styrelsen om en utökad investering för huvuddel 1 och huvuddel 2, dvs. hela fastigheten, på totalt 239 mnkr.

2017-04 godkände bolagsstyrelsen en rapport om ny inriktning i projektet, med motiveringen att inga nya påbyggnader skulle tas med i ombyggnationen.

2020-02 togs ett nytt beslut i styrelsen på 80 mnkr plus tidigare upparbetade 111 mnkr, vilket ger en total investering på 191 mnkr.

Ärendet avser upprustning av resterande del av fastigheten Storholmen 3 i Vårberg, benämnt Huvuddel 2. Fastigheten omfattas av två huskroppar. Största delen av tillhörande gård har renoverats under fjolåret för aktuell huvuddel. Entreprenaden med Peab startade 2015. Start återflytt etapp 1 december 2016.

Projektet pausades sedan och ny entreprenadupphandling gjordes i samband med det nya beslutet med Erlandsson bygg, start mars 2020. Entreprenören har gått i konkurs och konkursförvaltare är utsedd. Upphandling pågår för att hitta ny Entreprenör.

Omtag är utförd utifrån bolagets nya underhållspolicy samt eftersyn av befintliga fastigheter. Framtagen förstudierapport med åtgärdsförslag är beslutad.

Avvikelsen beror på att åtgärdsförslaget följer underhållspolicyn jämfört med tidigare styrelsebeslut gällande totalrenovering. Det föreligger i dagsläget inget nedskrivningsbehov.

	Ursprungligt genomförande-beslut	Reviderat genomförande-beslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning				Kvarboende hyresgäster
Budget (ink moms)	239	191	177	
Antal lägenheter	103	115	115	

Risk:

- Eventuella krav kvarstår från konkursförvaltaren, dock har SB goda förutsättningar att minimera ställda krav.
- Att anbudet för Etapp 4 kommer visa sig vara högre än vad vi kalkylerat p.g.a. marknaden

Riskhantering:

- SB har stöd av bolagets jurist i framtida förhandlingar.

Slutredovisning i bolagsstyrelsen planeras till Q2 2023.

Ståthållaren 4

Bolagsstyrelsen beslutade 2018-09 om en investering på 175 mnkr avseende upprustning av fastigheten Ståthållaren 4 i Bagarmossen.

Upphandlade entreprenörer i projektet är RA-Bygg (2018) och Skanska (2020). Överklagan av bygglov avseende fönsterbyte från hyresgäster har skickats in till Länsstyrelsen, som tillbakakallade bygglovet gällande fönsterbyte. Bolaget har valt att inte överklaga detta beslut. Fönsterbytet ersätts därmed med fönsterrenovering. Det föreligger i dagsläget inget nedskrivningsbehov.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	2021	2024	
Budget (ink moms)	175	175	
Antal lägenheter	274	274	

Risk:

- Försening i projektet pga förändrat upplägg, dvs fönsterbyte ersätts med fönsterrenovering. Även risk för materialbrist och prishöjningar på material och tjänster som överstiger kalkylerade index.

Riskhantering:

-

Slutredovisning i bolagsstyrelsen planeras till Q4 2024.

Skänninge 4

Bolagsstyrelsen beslutade 2020-06 om en investering på 170 mnkr avseende upprustning av fyra bostadshus. Husen är loftgångshus med garage under gårdsbjälklaget. Renovering utförs i lägenheterna och i allmänna utrymmen. Även renovering av tak, fasad och fönster ingår. Gården ska renoveras inklusive nytt tätskikt på garagebjälklag.

Utöver detta ska bottenvåningen mot Tenstagången, vilken omfattar 10 lokaler för nya lokalhyresgäster, renoveras. Vi har sökt bygglov för att göra om 5 av dessa

lokaler till lägenheter men det avslogs av Stadsbyggnadsnämnden då det strider mot detaljplan. Ansökan om att ändra detaljplanen har inlämnats. Detta är fjärde etappen av fyra.

Upphandlad entreprenör M3 Ingår i option från 2018-02, produktionsstart 2020-09.

Det föreligger ett nedskrivningsbehov om 22 mnkr som kommer belasta bolagets resultat 2022

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	2022	2022	
Budget (ink moms)	170	165	
Antal lägenheter	81	81	

Risk:

- Lokaler i Tensta är svåra att hyra ut. En risk är att de står tomma och därmed föranleder uteblivna intäkter för bolaget. Ansökan om ändring av detaljplanen kan påverka projektets tidplan, men i nuläget ingen större påverkan på den totala investeringen.

Riskhantering:

- Behöver hitta ett sätt att få lov att göra om lokalerna till lägenheter.

Slutredovisning i bolagsstyrelsen planeras till Q4 2022.

Nystad 1 (hus) och Nystad 11 (gård)

Bolagsstyrelsen beslutade 2020-06 om en investering på 136 mnkr avseende upprustning av fastigheten Nystad 1 i stadsdelen Akalla med adress Sibeliusgången 16 samt intilliggande gård med fristående tvättstuga. Fastigheten Nystad 1 omfattar en huskropp med totalt 99 lägenheter, åtta butiker/lokaler och ett underliggande garage.

Den intilliggande gården och den fristående tvättstugan tillhör grannfastigheten Nystad 11 vars hus nyligen rustats upp i samma omfattning som avses med Nystad 1.

Entreprenaden med Byggpartner Dalarna startade i juni 2020. Planerad start för återflytt maj 2022.

Avvikelse mot beslut beror på ökade bygg och markkostnader (ÄTA) och brister i projekteringen. Det föreligger i dagsläget inget nedskrivningsbehov.

Nystad 1 (Hus)

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	2023	2023	
Budget (ink moms)	122	136	Gemensamt genomförandebeslut för Nystad 1 hus och Nystad 11 gård
Antal lägenheter	99	99	

Nystad 11 (gård)

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	2022	2022	Gemensamt genomförandebeslut för Nystad 1 hus och Nystad 11 gård.
Budget (ink moms)	14	16	
Antal lägenheter			

Risk:

- Slutregleringen av entreprenaden. Kan framförallt vara både positiv beroende på viteskrav mot entreprenören.

Riskhantering:

- Kontinuerlig uppföljning.

Slutredovisning i bolagsstyrelsen planeras till Q2 2023.

Oslo 5

Bolagsstyrelsen beslutade 2020-06 om en investering på 142 mnkr avseende upprustning av fastigheten Oslo 5. Projektet omfattar upprustning av tre bostadshus inklusive gården med tillhörande kompletteringshus, varav ett nyttjas av den lokala hyresgästföreningen inom Oslo 1-7. Husen är av typen loftgångshus med fyra mindre lägenheter i trapphuset i respektive huskropp. De är byggda på slutet av 70-talet och är fem våningar höga. Renovering ska utföras i lägenheterna, i allmänna utrymmen, även renovering av tak, fasad och gården. Entreprenaden med M3 Bygg AB startades 2020.

Start för återflytt 2021-09. Det gjordes en nedskrivning på 10 mnkr i bokslutet 2020.

	Genomförandebe slut	Prognos	Kommentar
Färdigställande , sista inflyttning	2022	2022	
Budget (ink moms)	142	142	
Antal lägenheter	93	93	

Risk: det föreligger i nuläget inga risker.

Slutredovisning i bolagsstyrelsen planeras till Q4 2022.

Oslo 4

Bolagsstyrelsen beslutade 2021-06 om en investering på 218 mnkr avseende upprustningen av fastigheten Oslo 4 i Husby, adress Oslogatan 36, 38, 40 och 42. Projektet avser upprustning av fyra bostadshus inklusive gården. Fastigheten innehåller 152 lägenheter, varav 16 av dessa avser en påbyggnad som inte omfattas av upprustningen.

Husen är av typen loftgångshus med fyra mindre lägenheter i trapphuset i respektive huskropp. De är byggda på slutet av 70-talet och är fem våningar höga. Renovering ska utföras i lägenheterna och i allmänna utrymmen. Renovering ska även ske av tak, fasad och gård.

Entreprenaden med M3 Bygg AB startade 2021. Beräknad start för återflytt är 2021-11.

Fastigheten belastas med ett hyresbortfall motsvarande 13 mnkr på grund av evakuering av hyresgäster under 12 månader. Det föreligger i dagsläget inget nedskrivningsbehov.

	Genomförandebe slut	Prognos	Kommentar
Färdigställande , sista inflyttning	2023	2023	
Budget (ink moms)	218	218	
Antal lägenheter	136	136	

Risk: det föreligger i nuläget inga risker.

Slutredovisning i bolagsstyrelsen planeras till Q4 2023.