

Handläggare: Anton Leigard
Telefon: 08-5083768250836638

Till styrelsen

Besvarad skrivelse om projekt Snabba Hus

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Godkänna bolagets tjänsteutlåtande som svar på skrivelsen.

Vällingby den 2 juni 2025

Stefan Sandberg
VD

Ärendet

Ledamot Peter Jönsson m.fl. (M), ledamot Johanna Elgenius (L), suppleant Patrik Stålgren (C) samt suppleant Jan-Eric Lundqvist (KD) överlämnade inför styrelsemöte 6 mars 2025 en skrivelse avseende Snabba Hus. Se bilaga 1

Svar på skrivelsen

Svenska Bostäder har tillsammans med jagvillhabostad.nu, entreprenören MFH Bygg/Junior Living och arkitekt Andreas Martin-Löf utvecklat konceptet Snabba Hus. Konceptet går ut på att bygga mindre lägenheter på mark med tillfälligt bygglov.

Lägenheterna förmedlas till unga vuxna, 18-30 år, via Bostadsförmedlingen i Stockholm. Kontrakten löper på maximalt 4 år med bibehållen köplats hos Stockholms Bostadsförmedling. Detta för att skapa en mer flexibel och

trygg marknad för unga vuxna. Boendet är populärt och omtyckt med hög kvalitet på lägenheterna för ungdomar, en prioriterad grupp som annars har svårt att komma in på bostadsmarknaden.

Svenska Bostäder har genomfört tre projekt inom konceptet. 280 st lägenheter i Västberga, 247 st i Råcksta och 134 st invid Bergslagsvägen vilket ger sammanlagt 661 lägenheter. Erfarenheter från varje projekt i sig har tidigare redovisats till styrelsen. I denna redovisning konstateras att det hittills varit svårt att hitta nya platser för att flytta husen till efter att det tidsbegränsade bygglovet gått ut. De tidsbegränsade byggloven upphör, utan möjlighet till ytterligare förlängning, år 2030, 2032 respektive 2034.

Svenska Bostäder uppfattar att fortsatt nyttjande av de redan uppförda Snabba Husen med bostäder till unga vuxna är en betydande angelägenhet för bolaget, staden och stockholmarna. Bolaget har i markanvisningsprocessen strävat efter att finna lämpliga platser för omlokalisering men har hittills fått avslag på de anvisningar som sökts.

Bolaget söker samarbete inom staden för att möjliggöra flytt till permanent plats inom Stockholms stad alternativt möjlighet att permanenta nuvarande bebyggelse. Det är bolagets tydliga målsättning att genomföra den lösning som ger bäst balans mellan ekonomi, hållbarhet och bostadsförsörjning. Givet de utmaningar med flytt av husen som tidigare nämnts och som delvis beskrivs i detta svar, anser bolaget att det är lämpligt att enligt plan- och bygglagen låta pröva om vissa av de Snabba Husen är lämpliga att stå kvar. Om planprocessen visar att så inte är möjligt, kommer bolaget att låta flytta på dessa hus enligt ursprunglig idé. Detta är dock inte möjligt utan stöd från stadens tekniska förvaltningar och den politiska viljan att hitta nya platser för dessa hus.

I skrivelsen från styrelsemöte 6 mars 2025 lyfts fem specifika frågor:

1. Hur ser det faktiska nedskrivningsbehovet ut de tre projektet?

Baserat på bolagets marknadsvärderingar i samband med bokslutet för 2024 föreligger inget nedskrivningsbehov.

Vid utgången av de tillfälliga bygglovens giltighetstid har samtliga tre byggnader ett bokfört värde i bolagets balansräkning.

Byggnadernas marknadsvärde är beroende av den framtida användningen. I samband med att nya beslut fattas, om den framtida användningen av

byggnaderna, behöver därför även ett nytt marknadsvärde fastställas för att vid den tidpunkten kunna bedöma om ett eventuellt nedskrivningsbehov föreligger.

Ekonomisk information återfinns i bilaga 2.

2. Hur såg bolagets avvecklingsplan för de tre projekten, som bilades bygglovsansökan?

I bygglovsansökan återfinns en flyttplan. I denna framgår att i Snabba Hus-konceptet byggs varje lägenhetsmodul på fabrik och transporteras fullt färdig till byggplatsen. På tomten reses en stomme av prefabricerad betong där lägenheterna skjuts in i fack. I flyttplanen pekas det på den akuta bristen på bostäder för unga och att det pågår planarbete i samarbete med stadsbyggnadskontoret. Ansökan lyfter fram att det i väntan på dessa planer är angeläget att ordna med tillfälliga platser för ungdomsbostäder. När permanenta platser finns så ometableras bostäderna en gång.

Till entreprenörens anbud bifogades en mer detaljerad flyttplan som visar följande steg:

- Mobilkran kopplas till uppmärkt element. Elementet skruvas loss och lyfts ned på lastbil
- Efter att varje våningsplan med stomme har demonterats kopplas modulerna isär och lyfts ned på lastbil eller mellanlagringsplats för senare borttransport
- Modulen kopplas loss från det fasta nätet, -el, -tele, samt data och kablarna dras ur ända ner till bottenvåning. Värme, vatten och avlopp skruvas eller dras isär och följer med modulen till ny uppförandeplats
- Modul lastas på specialfordon där två moduler får plats och transporteras till ny plats (inom Stockholms kommun)
- Den uppmärkta stommen placeras ut på en ny platta och skruvas ihop, viss betonglagning och undergjutning görs.
- Efter att varje våningsplan med stomme har monterats så kopplas och lyfts varje modul på plats.
- El- tele och datakablar dras om från bottenvåning och upp till resp. modul där dessa kopplas in igen. Vatten, värme och avlopp kopplas ihop med nästa modul höjdedes.

3. Vilken avskrivningstid har använts för tre projekten inom ramen för respektive genomförandebeslut?

I de ursprungliga investeringsbedömningarna har en avskrivningstid på ca 50 år använts för samtliga tre projekt, vilket motsvarar normal avskrivningstid för nyproducerade byggnader.

Omflyttningskostnader fanns medräknade i investeringskalkylerna för respektive projekt, vilket visar på den ursprungliga avsikten att flytta byggnaderna till annan byggbar mark vid utgången av det tillfälliga bygglovet. Mot bakgrund av detta är bedömningen att det var korrekt att utgå från en normal investeringskalkyl med cirka 50 års avskrivningstid.

Bolaget har 2021, i dialog med sin auktoriserade revisor, beslutat att justera avskrivningstiden för Västberga till 15 år, vilket motsvarar den tid husen förväntas stå på platsen. Vid samma tidpunkt bedömdes ett bokfört restvärde för Västberga efter de 15 åren.

För de två övriga byggnaderna i Räcksta behölls den ursprungliga avskrivningstiden på cirka 50 år, efter dialog med bolagets auktoriserade revisor. Bakgrunden var bolagets målsättning att pröva om byggnaderna kan anses vara lämpliga att stå kvar enligt plan- och bygglagen.

4. Hur såg budgeten ut för de tre projekten vad gäller nedmontering, lagring, transport, återuppförande etc. på andra platser?

Kalkylerade kostnader för framtida flytt av modulerna återfinns i bilaga 2.

5. Hur har bolagets dialog med exploaterings- och/eller stadsbyggnadskontoret sett ut för att hitta alternativa placeringar efter att byggloven löper ut?

Svenska Bostäder har en insikt om att frågan om ny markanvisning för omlokalisering av Snabba Hus inte är en okomplicerad fråga.

I samband med att byggnationen avslutades inleddes kontakt med avdelningschef på Exploateringskontoret och Stadsbyggnadskontoret gällande framtida placering av byggnaderna. I de inledande samtalen hänvisades frågan till att hanteras i den ordinarie markansökningsprocessen. Insikt från dessa samtal är att det är utmanande att hitta nya tillräckligt stora platser där alla moduler får plats. Alternativt behövs fler platser som kan vara byggklara ungefär samtidigt.

I de löpande kontakterna med Exploateringskontoret och Stadsbyggnadskontoret har frågan aktualiserats i omgångar. Projektutvecklare på Svenska Bostäder har återkommande tagit upp angelägenheten om ny placering av Snabba Hus i de samordningsmöten som sker.

På samtliga platser där ordinarie markansökningar sker, prövas i princip alltid om det är lämpligt att placera de Snabba husen.

Frågan har ytterligare aktualiserats i samband med det högintensiva arbete som sker genom markackvisitationsgruppen som samordnar markanvisningar mellan Exploateringskontoret, Stadsbyggnadskontoret och bostadsbolagen sedan 2023.

Bolaget har också redovisat alternativa placeringar med skisser för olika ledande befattningshavare på både Exploateringskontoret och Stadsbyggnadskontoret. Frågan har även aktualiserats på och stöds av direktörsnivå inom Staden.

Primärt är det Snabba Husen i Västberga (280 lägenheter) som varit föremål för diskussion eftersom de tidsmässigt är mest kritiska.

Bilagor

1. Skrivelse om Snabba Hus från M, L m.fl.
2. Ekonomisk information (sekretess)
