



**Styrelseärende  
Styrelsen 2017-10-19  
Ärende 9**

Handläggare: Allan Leveau  
Telefon: 08-508 371 50

Till styrelsen

## **Lägesrapport nyproduktion**

### **VD:s förslag till beslut**

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

Lägesrapport nyproduktion godkänns.

Vällingby den 4 oktober 2017

Pelle Björklund  
VD

### **Bakgrund**

Svenska Bostäder ska bygga nära 1 000 nya lägenheter per år, vi ska även bygga hållbart och med god kvalitet för ett långsiktigt förvaltande. Vi är ett av tre bostadsbolag i Stockholm som fått förtroendet att bygga bort delar av bostadsbristen för ett växande Stockholm. Vi bygger för alla grupper i samhället för att på det sättet bland annat öka flexibiliteten på hyresrättsmarknaden. Detta genom ackvissionsstrategin, satsning på Snabba Hus, studentbostäder och Stockholmshusen.

Målet internt för 2017 är 900 byggstartade lägenheter enligt affärsplanen för Fastighets-utvecklingsavdelningen. Mål enligt ILS för 2017 är 700.

Vår ägare, Stockholms Stadshus AB, har som mål att de tre bostadsbolagen successivt tillsammans ska öka antalet byggstartar från 2 000 år 2017 till 3 000 år 2019.

### **Ärendet**

#### *Nuläget*

Svenska Bostäders projektportfölj har här uppdelats i några olika kategorier beroende på vilka skeden och faser som projekten befinner sig i.

Dessa är

1. Projekt under produktion (anges momentant)
  - 1a. Byggstartade innevarande år
2. Byggstartar i projekt med lagakraftvunnen detaljplan, kvarvarande
3. Byggstartar i projekt i planskede/bygglov *eller* överklagade
4. Byggstartar för projekt i sökta markanvisningar och projektidéer

Kategori	Antal 2017	Antal 2018	Antal 2019	Antal 2020	Antal 2021	Antal 2022
1+1a	551					
1a	84					
2	651	1 227	27		78	
3	0	267	1 099	970	664	216
4	0	0	50	518	875	
<b>Summa exkl 1</b>	<b>735</b>	<b>1 494</b>	<b>1 176</b>	<b>1 488</b>	<b>1 617</b>	<b>216</b>

För utvecklad plan med projektnamn inom varje kategori hänvisas till bilaga 1. Antalet avser gjuten bottenplatta.

#### *Förändringar*

Här förklaras större förändringar från föregående redovisning.

Kat 1: Inga inflyttningar under perioden. (+/-0).

2017: Ståthållaren byggstartad i september, byter kategori från 2 till 1a. (+/-0).

2018: Dalen 21 och Garagevägen flyttade till 2019. (-180)

2019: Östbergan Norra har minskat från 220 till 208 lg. Regnet 2 och Björkhagens C har flyttats till 2020. Dalen 21 har fyra fler lägenheter. (-48)

2020: Krigsrådet byter arbetsnamn till Rusthållarvägen och flyttas till 2021. Sökt mark i Blackeberg och Lissabon flyttas till 2021. (-85)

2021: (+305)

2022: Ingen förändring.

Kontrakt skrivs i dagarna på de båda Snabba Hus-projekten, Räckstavägen och Bergslagsvägen i Norra Ängby, vars bygglov överklagats men vunnit laga kraft. Bottenplatta gjuts i kv Ståthållaren i Bagarmossen.

Detaljplanerna för Greken, Islandstorget, Ledinge och Persikan är fortsatt överklagade.

#### *Mål och syfte*

Syftet med denna rapport är att regelbundet redovisa för styrelsen hur projekten utvecklas i förhållande till fastställda mål vad gäller nyproduktion.

#### *Åtgärder*

Enligt tidigare information.

Mark för Stockholmshusen har identifierats för etapp 1-5 av planerade sju etapper. Begreppet etapper är dock på väg att fasas ut. Istället fokuseras på totalt antal lägenheter under avtalsperioden. En mötesserie är planerad för att identifiera mark inom hela staden för kommande etapper. I plan ligger nu över 3 000 lägenheter. För att nå målet 3 500 – 5 000 byggstartade lägenheter senast 2020 krävs ytterligare markanvisade lägenheter redan 2018.

Inom "Samarbete för en ökad effektivitet" mellan Svenska Bostäder, Familjebostäder och Stockholmshem pågår mötesserier alltså. Efter att hela staden har genomlysts tar nu ett arbete vid där bolagen effektiviserar geografierna vad avser markackvisation, projektidéer liksom befintlig förvaltning. Förslag finns både vad avser stadsdelar där bolagen samverkar och vad avser stadsdelar där ett bolag kan agera ensamt. Detta är också något som efterfrågats från Exploateringskontoret.

### *Organisation och ansvarsfördelning*

Arbetet med markanskaffning och Stockholmshusen sker fortfarande med befintliga resurser och organisation. Rekrytering till den nya enheten Tidiga skeden pågår.

### *Tidsplan och ekonomi*

Redovisningen omfattar det som motsvarar rullande femårsplan, för tider för byggstart se bilaga.

### *Risker*

Prisläget är fortfarande högt och entreprenörerna är kraftigt belastade, flera ringer under anbudstiden och meddelar att de inte kan lämna anbud på grund av brist på resurser och produktionspersonal. Leveranstider ökar och det visar sig särskilt på prefabricerade stommar där leveranstiden idag är på ett drygt år.

Stadsbyggnadskontoret har ökade ledder för tilldelning av handläggare för detaljplaner och bygglov.

### *Uppföljning*

Svenska Bostäder genom Fastighetsutvecklingsavdelningen uppdaterar aktuella listor motsvarande den bilagda. Vi följer kontinuerligt planprocessen och reviderar när någon milstolpe i projekten nås. Detta kan vara "Projektidé", "Erhållen markanvisning", "Start-PM", "Nytt skede" i planprocessen, "Laga kraft", "Överklagad plan" osv. Fastighetsutvecklingsavdelningen lämnar "Lägesrapport nyproduktion" vid varje styrelsemöte.

### **Presentation av ett projekt**

Istället för att redovisa ett nybyggnadsprojekt har vi valt att redogöra för hur bolaget arbetar med resultat från hyresgästenkäter. De enkäter som riktar sig direkt till nyinflyttade är den så kallade 6-månadersenkäten. Enkäten består av drygt 80 frågor och påståenden som i sin tur indelas i olika kategorier eller index.

Inflyttningsprocessen innefattar: Information före och i samband med inflyttning, kontraktsskrivning, hjälp under inflyttning samt hur Svenska Bostäder upplevs.

Produktindex innefattar: Lägenhetens förvaring, kök och badrum, ljud- och ljus- och luftmiljö, värmekomfort, ytskikt, allmänna utrymmen, tvättstuga, förråd, avfallshantering samt utemiljö.

Trygghetsindex innefattar: Säkerhet i lägenheten, trygghet i trapphuset, allmänna utrymmen och på gården. Vidare finns frågor om felhantering och reklamationer, samt om man får valuta för pengarna.

Nybyggnadsenheten har satt mål för Produkt- och Trygghetsindex. För innevarande år är målet för Produkten satt till 82 % och för Trygghet till 84 %. Vid senaste rapporteringen låg utfallet för året på c:a 86 % för Produkten och drygt 84 % för Trygghet. Prognos för helåret ligger i nivå med målvärdena.

Utöver direkta svar på frågorna kan hyresgästen lämna fritextsvar. Enkätinstitutet presenterar resultatet inför projektledningen, förvaltande distrikt, projektörer och entreprenörer. Efter presentationen redovisas fel-statistik från Kundcenter samt uppföljning av energianvändning. Mötet avslutas med en allmän diskussion utifrån en standarddagordning och vilka erfarenheter som ska läggas till listan med förbättringsförslag.

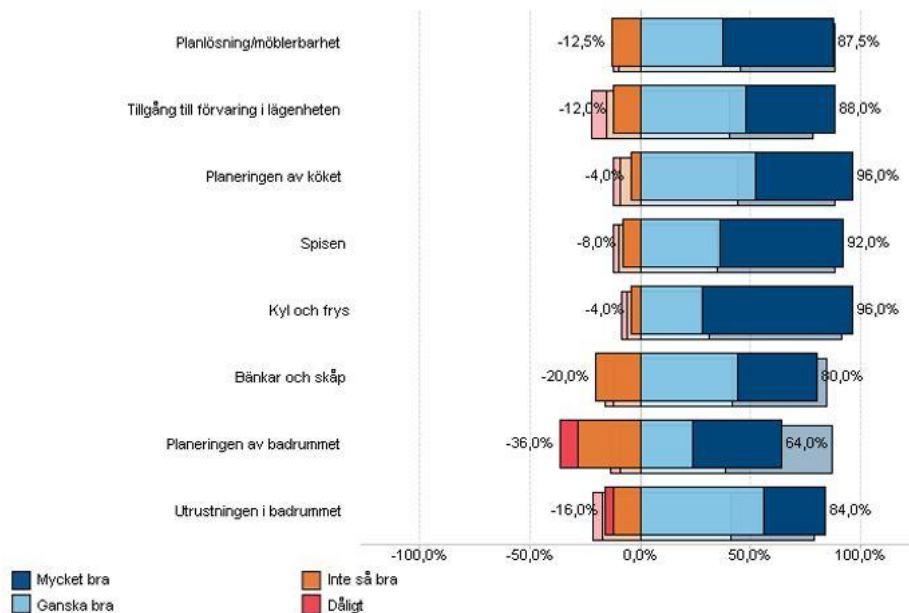
Om något särskilt har noterats, både bra och dåligt, informeras hyresgästerna om resultatet av enkäten samt om något kommer att åtgärdas som kommit fram i enkäten. Det kan även vara allmänna tips som till exempel hur källsortering ska gå till och hur man betar sig i tvättstugan. Ofta resulterar erfarenheterna från enkäterna i förändringar i Svenska Bostäders regelverk kring nyproduktion. Detta regelverk går igenom och revideras årligen.

Nedan följer några utdrag ur en enkätpresentation.

## Lägenheten förvaring/kök/badrum



Överst: Korthållaren Södra  
Underst: alla nyprod.2013-2016

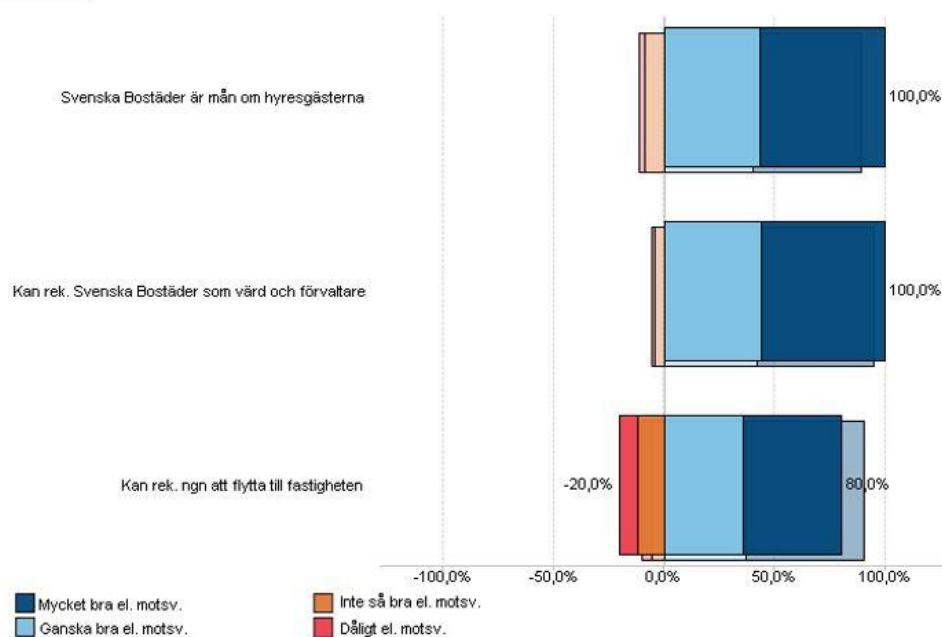


Utdrag ur enkätpresentation: Frågor om förvaring, köket och badrummet.

## Profil och Attraktivitet

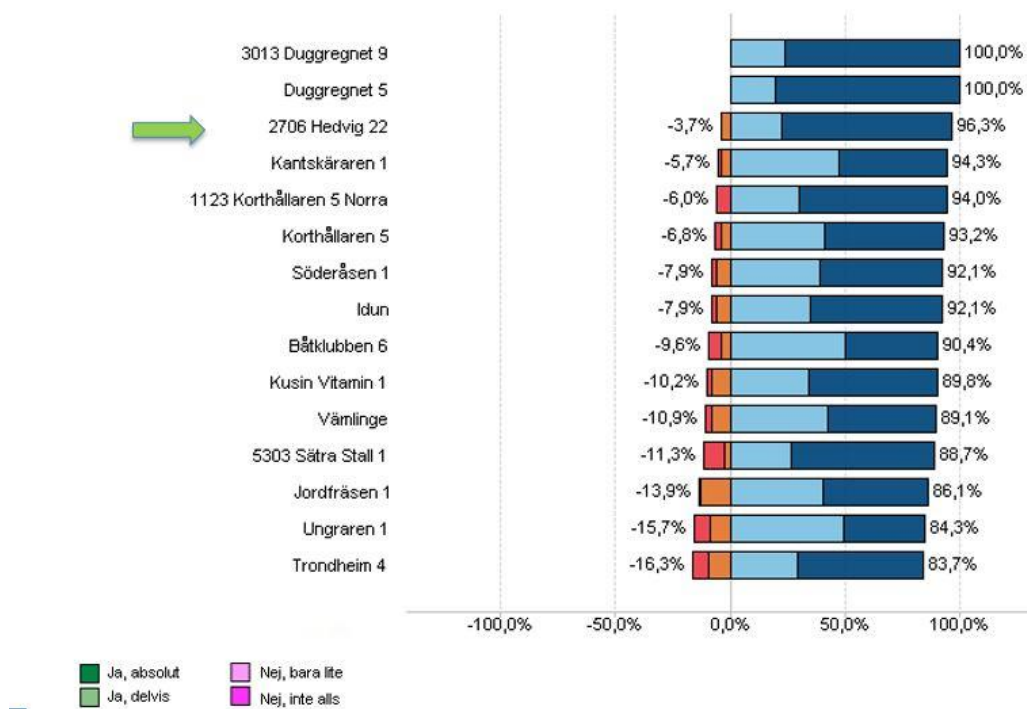


Överst: Korthållaren Södra  
Underst: alla nyprod.2013-2016



Utdrag ur enkätpresentation: Hur Svenska Bostäder upplevs.

# Valuta för hyrespengarna



*Utdrag ur enkätpresentation: I vilken grad hyresgästen får valuta för pengarna, jämförande projekt under de senaste åren.*

## Bilaga

### 1. Projektlista daterad 2017-09-25

