



**Styrelseärende  
Styrelsen 2018-10-18  
Ärende 7**

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 3 oktober 2018

Pelle Björklund  
VD

### **Bakgrund**

Svenska Bostäder ska bygga 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 och uppdraget att bygga bort delar av bostadsbristen i ett växande Stockholm. Vi bygger för alla grupper i samhället för att på det sättet bland annat öka flexibiliteten på hyresrättsmarknaden. Detta genom ackvisitionsstrategin, satsning på Snabba Hus, studentbostäder och Stockholmshusen.

Målet för 2018 är 1 000 byggstartade lägenheter enligt affärsplanen för Fastighetsutvecklingsavdelningen tillika målvärde för rapportering i ILS till staden.

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

## Ärendet

### Nuläget

Svenska Bostäders projektportfölj har här uppdelats i 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. Byggstarter för projekt med lagakraftvunnen detaljplan, kvarvarande
3. Byggstarter för projekt i planskede/bygglov *eller* överklagade
4. Byggstarter för projekt i sökta markanvisningar och projektidéer

Kategori	Antal 2018	Antal 2019	Antal 2020	Antal 2021	Antal 2022	Antal 2023
1+1a	1 058					
1a	107					
2	1 136	334	330	256	0	0
3	0	316	791	570	536	700
4	0	0	0	660	590	515
<b>Summa exkl 1</b>	<b>1 243</b>	<b>650</b>	<b>1 121</b>	<b>1 486</b>	<b>1 126</b>	<b>1 215</b>

För utvecklad plan med projektnamn inom varje kategori hänvisas till bilaga 1. Antalet avser gjuten bottenplatta. Totalt antal över redovisade sex år är 6 755 lägenheter.

### Förändringar

Här förklaras större förändringar från föregående redovisning.

Kat 1: Inflyttningar har skett i Hundlokan och Skogsklockan i Hässelby Villastad.

2018: Tillkommit ombyggnad av två lokaler till lägenheter. (+2)

2019: Tillkommit tre lokal till lägenhet. (+3)

2020: Björkhagen C minskat till 90. Björnmossevägen minskat till 217 (-9)

2021: Älgrytevägen flyttad till 2023. (-150)

2022: Växthusvägen ny markanvisning. (+240)

2023: Älgrytevägen tillkommit. Södra Årstafältet nollat då byggstart är 2026 enligt utbyggnadsplanen (-30)

Bygglov för kv Plankan på Södermalm är beviljat i Mark- och miljödomstolen men domen har överklagats till Mark- och miljööverdomstolen. För prövning där krävs dock att domstolen beviljar prövningstillstånd.

### Erhållna markanvisningar under 2018.

2018-03-08	Inom Hagastaden	300 lgh	Studentbostäder
2018-09-27	Växthusvägen, Hässelby vst	240 lgh	Stockholmshusen

### Åtgärder

Inom Stockholmshusen har en markanvisning i Hässelby Villastad erhållits omfattande 240 lägenheter. Ytterligare ett 80-tal lägenheter planeras till Exploateringsnämndens möte i oktober. Ett intensivt arbete pågår fortfarande för att nå övre gränsen i målsättningen om 3 500 – 5 000 inom avtalsperioden.

Inom "Samarbete för en ökad effektivitet" mellan Svenska Bostäder, Familje- bostäder och Stockholmshem sker möte två gånger per termin. Möte hölls den 23 augusti.

Arbetet med att forma mål och nyckeltal för bland annat nyproduktion för 2019 pågår. Prognosen är att målen för 2018 uppfylls. För år 2019, beroende på vilket målvärde som sätts, har några projekt måst skjutas framåt i tiden. Prognosen ligger nu på 650 byggstartade lägenheter. Utdragna planaktiviteter är anledning till de flesta senareläggningarna.

Bolaget har, förutom Kvarnseglet 3 och 4 i Rinkeby, även beviljats investeringsbidrag för Ledinge 1 i Tensta. Fler kan komma då ansökan lämnas in först efter erhållet bygglov men före gjuten platta.

#### *Tidsplan och ekonomi*

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

#### *Kommande beslut närmaste året (ändringar finns från föregående redovisning)*

Garagevägen, Hammarbyhöjden	Genomförandebeslut	December
Björnmossevägen, Kälvesta	Inriktningsbeslut	December
Kristinebergs slottspark, Kristineberg	Inriktningsbeslut	December
Dalen 21, Gamla Enskede	Genomförandebeslut	Februari
Vid Kärrtorps IP	Genomförandebeslut	Februari
Persikan, Södermalm	Genomförandebeslut	Februari
Dalen 13, Gamla Enskede	Genomförandebeslut	April
Familjen, Östberga C	Genomförandebeslut	April
Bromstenskilen, Bromsten	Inriktningsbeslut	April
Kotka och Saima, Akalla	Inriktningsbeslut	Maj
Kämpinge, Tensta	Genomförandebeslut	Juni
Valla Södra, Årsta	Genomförandebeslut	September

#### *Risker*

Prisläget har stabiliserats men på en hög nivå trots avmattningen i bostadsrätts- byggandet. Branschen är fortsatt i högkonjunktur tack vare många stora infrastrukturprojekt. Utvecklingen av entreprenadindex bekräftar en fortsatt prisuppgång under året. Det visar sig också fortfarande att få anbud inkommer. Utdragna planprocesser utgör risk både vad gäller igångsättningstid och ekonomi.

#### *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 Stockholmshusen**

*Presentationen sker muntligen av bolagens projektkoordinator Bengt Rehn.*

### **Bilaga**

1. Projektlista daterad 2018-09-28

---

## Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder

Senast ändrad:

2018-09-28

Bilaga till Nybyggnadsrapport 2018-10-18

Kvarter/Projekt/namn	Stadsdel	Antal lgh i port-följ	Markanvisning	Planläge	Kategori	Kommentarer	Invest beslut	Inriktat beslut	Avser bottenplatta							
									2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
Utfall sökta markanvisningar: Avser bedömt utfall utifrån bruttolista över sökta markanvisningar.									829	1243	650	1121	1486	1126	1185	
<b>Startade före 2018. Pågående.</b>																
Vallgossen	Kungsholmen	246		Laga kraft	1		sep-14	dec-12								
Skogsklockan/Hundlokan	Hässelby Villastad	108	jun-14	Laga kraft maj-15	1		jun-15									
Nybohovsbacken	Liljeholmen	91	feb-08	Laga kraft aug-13	1		feb-14									
Hedvig	Solhem	52	Egen mark	Laga kraft	1		sep-14									
Triglyfen	Hässelby Strand	61	sep-09	Laga kraft okt -14	1		dec-14									
Ståthällaren	Bagarmossen	76	maj-11	Laga kraft 9 feb-16	1		apr-16			76						
Albano T1, Krt 9, 14, 15, 16	Norra Djurgården	711	maj-09	Laga kraft jan-15	1		apr-15	sep-12		711						
Sabbatsberg 18	Vasastaden	42	apr-14	Laga kraft 28 jul -16	1		dec-16			42						
Lokal till lägenheter		28	Egen mark	Bygglov	1	Guldet, Fondbersån, Pennstället, Kvicksilvret, Drakenberg 5st										
<b>Summa före 2018:</b>		<b>1415</b>														
<b>Varav rapporterade inflyttade 2016:</b>		<b>12</b>	Hedvig 12.													
<b>Varav rapporterade inflyttade 2017:</b>		<b>254</b>	Hedvig 14. Lokal till lg 1. Neglinge 5. Barnängen 2. Vallgossen 232.													
<b>Varav rapporterade inflyttade 2018:</b>		<b>198</b>	Rapportering sker tertialvis. T1+T2: Triglyfen 61 lg + Nybohovsbacken 27 lg + Hundlokan/Skogsklockan 108 lg, lok till lg 2 st.													
<b>2018, byggstarter</b>																
Kvarnseglet 3 och 4	Rinkeby	105	feb-14	Laga kraft apr -17	1		jun-17			105						
Lokal till lägenhet	Rinkeby	2	Egen mark	Bygglov	1	Lillkvarnen				2						
<b>Summa 2018:</b>		<b>107</b>														
<b>Summa pågående:</b>		<b>1058</b>														
<b>2018, kvarvarande byggstarter</b>																
Silvret	Grimsta	113	maj-10	Laga kraft feb -17	2		jun-17			113						
Plankan	Södermalm	158	egen mark	Laga kraft jan-14	2	Bygglov taget i MMD. MÖD?	okt-16			158						
Albano Krt 12, 13, 17	Norra Djurgården	310	maj-09	Laga kraft jan -15	2		apr-15	sep-12		310						
Ledinge I	Tensta	172	nov-14	Laga kraft nov -17	2	Sthlm-husen	okt-16	jun-16		172						
Snabba Hus, Bergslagsv	Norra Ängby	134	apr-14	Bygglov erh 2017-06-20	2	Tillfälligt bygglov	jun-16			134						
Snabba Hus, Räckstavägen	Norra Ängby	247	apr-14	Bygglov erh 2017-06-20	2	Tillfälligt bygglov	jun-16			247						
Lokal till lägenhet,	Husby	2			2	Kv Trondheim I				2						
<b>Summa:</b>		<b>1243</b>														
<b>2019</b>																
Kärrtorp C, Grönskär	Kärrtorp	69	dec-13	Laga kraft dec -16	2	Ny upphandling.	feb-17			69						
Dalen 21	Gamla Enskede	104	sep-13	Planskede	3	Antas Q4 2018	feb-19	okt-17		104						
Garagevägen	Hammarbyhöjden	80	apr-16	Laga kraft sep -18	3	Sthlm-husen. Överklagad tom MMD	dec-18			80						
Dalen 13	Gamla Enskede	52	sep-13	Granskningskede	3	Antas Q2 2019	apr-19			52						
Familjen	Östberga	80	nov-15	Start-PM 2015-11-05	3	Antas Q3 -19. Student-lg. Flyttas?	apr-19			80						
Greken	Blackeberg	95	maj-15	Laga kraft 2018-01-12	2		mar-18			95						
Mangon, fd Persikan	Södermalm	167	jun-04	Laga kraft 2018-01-18	2		feb-19	jun-17		167						
Lokal till lägenhet	Tensta	3	Egen mark	Bygglov	2	Skänninge 3st.				3						
<b>Summa:</b>		<b>650</b>														
<b>2020</b>																
Björkhagens Centrum	Björkhagen	90	dec-15	Startskede	3		feb-20	dec-18		90						
Vid Kärrtorps IP, etapp 1	Kärrtorp	100	nov-15	Planskede	3	Sthlm-husen	feb-19	mar-17		100						
Kristineberg	Kungsholmen	137	aug-03	Start-PM 2013-03-27	3	Buller och risk	2019-	dec-18		137						
Primus	Lilla Essingen	108	dec-08	Laga kraft 2018-03-19	2		2019-	dec-17		108						
Valla Södra	Årstafältet	169	okt-11	Laga kraft 2017-05-24	2		2019-	mar-18		169						
Valla Norra	Årstafältet	43	okt-11	Laga kraft 2017-05-24	2		2020-			43						
Ålesund I, Husby C	Husby	73	sep-16	Samråd nov -18	3		2020-			73						
Kämpinge 2	Tensta	174	maj-17	Samråd sep -18	3	Sdf-kontor i separat projekt.	jun-19	mar-18		174						
Björnmossevägen	Kälvesta	217	dec-17	Start-PM 2017-12-14	3	Stockholmshusen	2019-	dec-18		217						
Lokal till lägenhet	Södermalm	10	Egen mark	Bygglov	2	Kv Pyramiden 8				10						
<b>Summa:</b>		<b>1121</b>														
<b>2021</b>																
Vid Kärrtorps IP, etapp 2	Kärrtorp	150	nov-15	Planskede	3	Sthlm-husen	feb-19	mar-17			150					
Islandstorget, kv D	Blackeberg	70	dec-10	Laga kraft 2017-12-14	2		2020-			70						
Värbergsvägen	Skärholmen	226	maj-04	Planskede	3	Sthlm-husen. Antas Q1 -19.	dec-19	feb-18		226						
Husby garage, 6 fstgh.	Husby	114	nov-16	Samråd maj -18	3	3 fstgh ägande, 3 fstgh TR.	2020-			114						
Kvarnögat, Kvarnfallet	Rinkeby	78	sep-11	Laga kraft dec -16	2	Sista delen Rinkeby Allé	2020-			78						
Kotka o Saima, etapp 1	Akalla	100	nov-17	Start-PM Q4 2018	4	Utv av egna garagebyggnader	2020-	maj-19		100						
Regnet 2	Björkhagen	80	nov-16	Start-PM 2017-12-14	3	Garageförening kan överklaga	2020-			80						
Islandstorget, kv A	Blackeberg	48	dec-10	Laga kraft 2017-12-14	2		2020-			48						
Islandstorget, kv B	Blackeberg	60	dec-10	Laga kraft 2017-12-14	2	Studentbostäder.	2020-			60						
<b>Utfall av sökta markanvisningar</b>					4									560		
<b>Summa 2021:</b>		<b>1486</b>														
<b>2022</b>																
Vid Kärrtorps IP, etapp 3	Kärrtorp	150	nov-15	Planskede	3	Sthlm-husen	feb-19	mar-17						150		
Bromstenskilen	Bromsten	150	apr-14	Start-PM 2016-03-01	3	Kan ev. bli 150 lgh till	2021-	apr-19						150		
Åtten 5, Östb PC	Östberga	100	feb-13	Start-PM 2015-11-05	3	Utgår som Sthlm-husen, ersätts	2021-							100		
Oslo 9 + Bergen 2, påbygg.	Husby	36	apr-17	Start-PM 2017-05-04	3		2021-							36		
Växthusvägen	Hässelby Villastad	240	sep-18		4		2021-	2019-						240		
Stopvägen, kv Farnen	Åkeslund	100	dec-17	Start-PM 2017-12-14	3		2021-							100		
<b>Utfall av sökta markanvisningar</b>					4										350	
<b>Summa 2022:</b>		<b>1126</b>														
<b>2023</b>																
Södra Årstafältet	Östberga		apr-14	Start-PM 2015-11-05	3	Enligt Årstafältets plan 2026	2022-	2020-								
Östberga Norra	Östberga	220	jun-17	Start-PM 2017-06-15	3	Sthlm-husen	2022-	dec-17							220	
Kotka o Saima, etapp 2	Akalla	300	nov-17		4	Utv av egna garagebyggnader	2022-	maj-19							300	
Älgrytevägen	Bredäng	150	nov-16		3	Troligare byggstart 2024	2021-	okt-19							150	
Hagastaden kv 13	Vasastaden	300	mar-18	Start-PM 2018-04-18	3	Studentbostäder	2022-	2020-							300	
<b>Utfall av sökta markanvisningar</b>					4										215	
<b>Summa 2023:</b>		<b>1185</b>														
= Kvartersnamn redovisas ej för sökta markanvisningar och projektidéer																
										829	1243	650	1121	1486	1126	1185
							År		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	