



## Reviderat inriktningsbeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder och lokaler i projektet Postgården, Årsta

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.  
Inriktningen för AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder och lokaler i projektet Postgården, med en investeringsutgift om 367 mnkr godkänns.

### Föredragande borgarråden Karin Wanngård och Clara Lindblom

#### Sammanfattning av ärendet

I projektet Postgården som föreslås i detta ärende bygger AB Familjebostäder cirka 90 bostäder och sju lokaler, varav en förskola, i Årsta till en total projektkostnad om 367 mnkr.

I december 2012 erhöll AB Familjebostäder en markanvisning för projektet Postgården. Detaljplanearbetet påbörjades i april 2013 och i augusti 2014 fattade AB Familjebostäders styrelse beslut om att godkänna inriktningen för projektet. Då benämndes projektet Årstafältet etapp två och omfattade 75 lägenheter till en investeringsutgift om 237 mnkr.

Under detaljplaneprocessen förändrades utformningen av projektet. Postgården 1 innefattar nu nybyggnation av cirka 90 bostäder, vilket är en ökning med 15 lägenheter i jämförelse med tidigare inriktningsbeslut. Det kan konstateras att investeringsutgiften, efter närmare tio år sedan ursprungligt inriktningsbeslut, har ökat med 130 mnkr. Projektet bedöms dock fortfarande kunna genomföras med ett balanserat resultat för bolaget.

AB Familjebostäder ska bidra till uppfyllelse av stadens vision om 140 000 nya bostäder till år 2030. Projektet utgör en del av bolagets mål att tillsammans med de två andra kommunala bostadsbolagen byggstarta minst 3500 bostäder under mandatperioden.

Projektet är att definiera som stort projekt (större än 300 mnkr) enligt kommunfullmäktiges investeringsregler varför ärendet ska beslutas av kommunfullmäktige.

## Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB.

### Föredragande borgarrådens synpunkter

I Stockholm ska alla kunna hitta en bostad oavsett var i livet man befinner sig. Alla som vill bo i hyresrätt ska kunna göra det. Fler hyresrätter med överkomliga hyror ska byggas i hela staden. Bostadsbristen är en allvarlig social utmaning som begränsar både människors frihet och Stockholms tillväxt. Ett högt bostadsbyggande där det byggs fler hyresrätter med lägre hyror måste vara en av stadens viktigaste prioriteringar.

AB Familjebostäder bidrar till stadsutvecklingen och stadens bostadsmål genom att tillföra cirka 90 bostäder och sju lokaler, varav en förskola, i Årsta. Projektet har förändrats sedan tidigare inriktningsbeslut, för nästan tio år sedan, och innefattar nu fler lägenheter än tidigare. Även kostnaderna har ökat, men projektet bedöms fortfarande kunna genomföras med ett balanserat resultat för bolaget. Det är dock mot bakgrund av de ökade kostnaderna angeläget att kostnadskontrollen i projektet fortsatt är högt prioriterat.

Projektet Postgården är en del av utvecklingsområdet Årstafältet där det planeras för cirka 6 000 nya bostäder fördelade på nio etapper. Området ligger inom etapp 2. Projektet kommer att uppföras på Årstafältet i stadsdelen Östberga och en del av syftet är att koppla samman Östberga och Årsta för att öka områdets attraktion. Årsta har idag större utbud av service och kollektivtrafik som genom den nya bebyggelsen förväntas bli mer tillgängligt för boenden i Östberga.

Mot bakgrund av osäkerheten i omvärlden och de stora investeringsbehov som stadens samlade nämnder och bolag står inför måste vi i fortsättningen prioritera tydligt bland investeringsprojekten. Bostadsbolagen bör framgent särskilt prioritera projekt där det både finns förutsättningar att nå ett balanserat resultat och möjlighet att bidra till byggandet av bostäder med överkomliga hyror, till exempel i form av Stockholmshus. Det är dock viktigt att se till att pågående projekt genomförs. Bostadsbristen i Stockholm tar ingen paus bara för att byggkostnaderna stigit. Därför föreslås att kommunfullmäktige beslutar om att godkänna projektet med dess nya förutsättningar.

### Bilagor

1. Tjänsteutlåtande AB Familjebostäder, dnr KS 2023/910-1
2. Investeringskalkyl (SEKRETESS enligt offentlighets- och sekretesslagen (2009:400) 19 kap 1 och 3 §§), dnr KS 2023/910-2
3. Protokollsutdrag AB Familjebostäder, dnr KS 2023/910-3

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

**Reservation** av borgarråden Christofer Fjellner, Dennis Wedin och Andréa Hedin (alla M) enligt följande.

Vi föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Inriktningen för AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder och lokaler i Postgården, med en investeringsutgift om 367 mnkr godkänns.
2. Bolaget ska söka kostnadsbesparande åtgärder i syfte att minska investeringsutgiften inför kommande genomförandebeslut
3. Därutöver anförs följande.

Vi konstaterar att projektet har fördyrats med 130 miljoner kronor sedan det föregående inriktningsförandebeslutet. Med anledning av detta förutsätter vi att projektet nu stärker sitt arbete med kostnadskontroll och söker kostnadsbesparande åtgärder för att hålla ned investeringsutgiften. Därtill menar vi att bolaget behöver fördjupa sitt arbete för att undvika liknande avvikelser i framtida projekt.

Staden har begränsade ekonomiska resurser och som politiker behöver vi alltid göra hårda prioriteringar, inte minst när det gäller investeringar. Sedan valet 2022 har vi dock sett hur ett flertal omfattande investeringsprojekt har fördyrats, antingen från inriktningsbeslut till genomförandebeslut eller genom ett reviderat beslut. Vi har kontinuerligt krävt att berörda nämnder och bolagsstyrelser ska ges möjlighet till ökad politisk styrning, inte minst med bäring på de ekonomiska aspekterna.

För att kunna göra det på ett adekvat sätt behövs ett relevant och sakkunnigt underlag att basera besluten på. Vi anser att därför att bolagsstyrelsen ska delges löpande lägesredovisningar fram till dess att genomförandet i sin helhet är klart. I syfte att stärka den politiska styrningen ser vi det också som nödvändigt att, inom ramen för kommande genomförandebeslut, bolaget föreslår ett antal olika omfattningar på projektet, med tillhörande investeringsvolym, där det mest omfattande alternativet *inte* får överskrida utgifterna som redovisas i bilaga till föreliggande utlåtande.

**Kommunstyrelsen** delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar enligt föredragande borgarråds förslag.

Stockholm den 8 november 2023

Karin Wanngård  
Kommunstyrelsens ordförande

**Reservation** av Christofer Fjellner, Annika Friberg och Jonas Nilsson (alla M) och Jonas Naddebo (C) som är likalydande med Moderaternas reservation i borgarrådsberedningen.

**Särskilt uttalande** av Jan Jönsson (L) enligt följande.

Stockholmshusen har som idé att kunna tillgodose stockholmare med kvalitativa bostäder till en rimlig boendekostnad, och det är därför av yttersta vikt att projekten håller en strikt kostnadskontroll. Vi kan dock konstatera att sedan det primära inriktningsbeslutet 2014 har marknadsläget förändrats markant med kraftigt höjda byggkostnader som tyvärr även kommer påverka kalkylerna när dessa projekt färdigställs.

Den ökning vi nu ser i detta projekt är därför med rådande läge samt projektet har breddats i omfattning till 90 bostäder acceptabel, men vi vill understryka att nu när man tagit in det rådande marknadsläget i beaktning i sina kalkyler, att Familjebostäder måste göra sitt yttersta för att hålla projektet inom befintliga kostnadsramar.

För att nå stadens bostadsförsörjningsansvar är det nödvändigt att hålla kostnaderna för Stockholmshusen så låga som möjligt så att även de med lägre inkomster har möjlighet att efterfråga bostäder i vår stad.

**Ersättaryttrande** av Nike Örbrink (KD) som är likalydande med Moderaternas reservation i borgarrådsberedningen.

## Ärendet

AB Familjebostäder föreslår som ett led i arbetet att uppfylla stadens bostadsmål och ägardirektiv, att revidera budgeten för inriktningen av ett planerat projekt att bygga nya hyreslägenheter i Årsta. I detta projekt planeras bostäder i ett viktigt stadsutvecklingsprojekt som syftar till att både att utveckla och förtäta Östberga samt bygga ett nytt stadsdelsområde på Årstafältet.

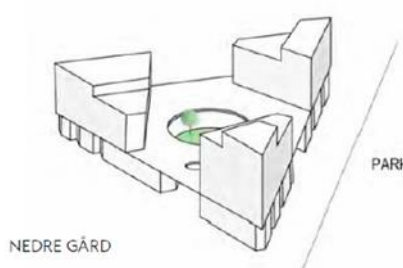
## Projektet

I projektet planeras att AB Familjebostäder ska bygga cirka 90 bostäder och sju lokaler varav en förskola. Projektet utgör ett triangulärt kvarter bestående av tre huskroppar om en till åtta våningar sammanbyggda av förskolan med fyra avdelningar. I bottenplan byggs kommersiella lokaler.

Kvarterets form ger förutsättningar för två gårdar, en mindre förskolegård, portiker med gårdsentréer, cykelparkering och sopsug. På första våningen finns ett större gårdarum som ska fungera som bostadsgård.



## *Gestaltning av Postgården*



## *Situationsplan och skiss*



## Ekonomi

Total produktionsutgift beräknas till 367 mnkr i maj 2023 års penningvärde. Med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav bedömer bolaget att det uppnår ett balanserat resultat.

Nuvarande ekonomiska situation med ökad inflation, stigande kostnadsnivåer och ökande räntekostnader innebär såväl ekonomiska som verksamhetsmässiga utmaningar och överväganden för koncernens bolag. Stockholms Stadshus AB fattade i juni 2023 beslut om reviderade tillämpningsanvisningar avseende koncernbolagens investeringar. Revideringen skedde bland annat för att erhålla en bättre och mer effektiv investeringsstyrning. De reviderade anvisningarna implementeras i koncernbolagen under andra halvåret 2023 gäller för projekt som beslutas av kommunfullmäktige efter 1 januari 2024.

## Risker

AB Familjebostäder bedömer att projektet har komplicerade förutsättningar i och med att det är ett triangulärt kvarter och markförhållandena i området är dåliga, men ser samtidigt att det finns en tillräcklig riskbuffert. Samtliga projektrisker kommer att analyseras och åtgärder arbetas fram inför kommande genomförandebeslut. För att minska markriskerna genomförs parkeringsköp av 44 platser i ett gemensamt parkeringsgarage som byggs av Stockholms Stads Parkerings AB.

## Remissammanställning

Ärendet har beretts gemensamt av stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB.

## Stockholms Stadshus AB

**Stockholms Stadshus AB** beslutade vid sitt sammanträde den 16 oktober 2023 följande.

Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande.

Inriktningen för AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder och lokaler i Postgården, med en investeringsutgift om 367 mnkr godkänns.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Inriktningen för AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder och lokaler i Postgården, med en investeringsutgift om 367 mnkr godkänns.
2. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

**Stadsledningskontorets och Stockholms Stadshus AB:s** gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 4 oktober 2023 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet medför ett värdefullt tillskott av hyresrätter i ett viktigt stadsutvecklingsprojekt i Stockholm, med närhet till både service och goda kommunikationer. Bostäderna kommer också att bidra till att koppla samman Östberga med de nya kvarteren på Årstafältet, i enlighet med Stockholms stads översiktsplan.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet är en lämplig komplettering i bolagets fastighetsbestånd, i ett område där bolaget redan har närliggande bostadsfastigheter. Det ger goda förutsättningar för en effektiv förvaltningsenhet hos bolaget.

Stadsledningskontoret och koncernledningen delar bolagets bedömning om att det kommer att finnas en efterfrågan på de lägenheter som byggs. Risker för vakanser bedöms därför vara låga.

Projektkostnaden har stigit med 130 mkr sedan ursprungligt inriktningsbeslut. Koncernledningen och stadsledningskontoret kan dock konstatera att bostäderna kommer att vara ett viktigt bidrag till den framtida utvecklingen av Östberga och Årstafältet. Vidare bedömer bolaget att projektet fortfarande kommer att kunna uppnå ett balanserat resultat. De tillkommande projektutgifterna bedöms också vara rimliga ställda mot rådande byggkostnadsinflation, antalet tillkommande bostäder samt att det gått närmare tio år sedan bolaget fattade sitt ursprungliga inriktningsbeslut om projektet.

I en fortsatt osäker omvärld med pågående konflikter, höjda räntor och fortsatt hög inflation, anser stadsledningskontoret och koncernledningen att det är viktigt att sträva efter att fortsätta arbetet med att möjliggöra genomförandet av initierade projekt.

Stadsledningskontoret och koncernledningen gör bedömningen att direktavkastningen i projektet är marknadsmässig, jämfört med andra liknande bostadsprojekt. Den bedömda hyresnivån bedöms utifrån förutsättningarna som rimlig. Därför föreslås att kommunfullmäktige beslutar om att godkänna den reviderade inriktningen för projektet med dess nya förutsättningar.

Projektet är att definiera som stort projekt (större än 300 mkr) enligt kommunfullmäktiges investeringsregler varför ärendet ska beslutas av kommunfullmäktige.

Stadsledningskontoret och koncernledningen uppmanar AB Familjebostäder att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar i samband med tertiärrapportering. Därutöver uppmanas bolaget att nära följa projektet med god beredskap för eventuella avvikelser som kan uppstå, för att inför kommande genomförandebeslut säkerställa att både ekonomi och tidplan hålls.