

Genomförandebeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i kv. Karlsö 5 och Skällö 1, Larsboda i stadsdelen Farsta

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Genomförandet av AB Familjebostäders nyproduktion av 79 bostäder inom kvarteren Karlsö 5 och Skällö 1, Larsboda i stadsdelen Farsta till en total investeringsutgift om 308 mnkr inklusive förväntad kostnadsutveckling, godkänns.

Föredragande borgarråden Anders Österberg och Clara Lindblom

Sammanfattning av ärendet

AB Familjebostäder erhöll 2018 en markanvisning för området längs Mårbackagatan i Larsboda, en del av stadsdelen Farsta. Området är strategiskt beläget nära kollektivtrafik och rekreationsområden, vilket gör det lämpligt för utveckling av hållbara bostadsområden. Det är också ett fokusområde i stadens översiktsplan och en del av stadsutvecklingsprogrammet *Tyngdpunkt Farsta*, som syftar till att skapa blandade och levande stadsdelar.

I december 2024 beslutade styrelsen för AB Familjebostäder att föreslå Stockholms Stadshus AB och kommunfullmäktige att godkänna genomförandet av nyproduktionen av 79 bostäder i Stockholmshus i kvarteren Karlsö 5 och Skällö 1, Larsboda i stadsdelen Farsta. Investeringsutgiften beräknas till 308 mnkr, inklusive förväntad kostnadsutveckling.

Projektet definieras som ett stort projekt, då den totala investeringsutgiften överstiger 300 mnkr, vilket innebär att det enligt stadens investeringsregler ska beslutas av Stockholms Stadshus AB och kommunfullmäktige.

Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Föredragande borgarrådens synpunkter

Bostadsbristen är en allvarlig social utmaning som begränsar både människors frihet och Stockholms tillväxt. 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 och därför ska fler hyresrätter byggas i hela staden. Ett högt bostadsbyggande där det byggs fler hyresrätter med rimliga hyror måste vara en av stadens viktigaste prioriteringar.

AB Familjebostäder föreslår ett projekt som innebär 79 nya hyreslägenheter i Stockholmshus som förväntas bidra till att skapa en mer befolkad och trygg stadsmiljö, samtidigt som de möter en stor efterfrågan på hyresrätter i området.

De nya bostäderna kommer att vara belägna inom promenadavstånd till tunnelbana, buss och pendeltåg samt inom cykelavstånd till Farsta Centrum. Närområdet erbjuder möjlighet till fina naturupplevelser och bad i Drevviken och Magelungen. Projektet bidrar till stadsutvecklingsprogrammet *Tyngdpunkt Farsta* som syftar till att omvandla stadsdelarna Farsta, Farsta strand och Larsboda till mer blandade och levande stadsdelar genom att planera för cirka 8000 nya bostäder och utvecklad service.

Nyproduktionen kommer ingå i ett pilotprojekt avseende mobilitetsåtgärder för Stockholmshusen, varpå ett projektspecifikt mobilitetsprogram har tagits fram. Cykelpool och cykelverkstad planeras för att underlätta för cykelpendlare. Dessutom installeras leveransrum och bilpool. Detaljplanen har på grund av mobilitetsåtgärderna ett p-tal på endast 0,05. Detta innebär både en klimatvinst och lägre produktionskostnader för bolaget, vilket vi välkomnar. Solceller ska installeras på lämpliga tak.

Den beräknade investeringsutgiften uppgår till 308 mnkr. I detta ingår en rimlig uppskattning av framtida kostnadsutveckling fram till projektets färdigställande samt riskreserver. Efter flera år av kraftigt stigande byggkostnadsindex syns nu indikationer på att byggkostnadsutvecklingen framöver förväntas stabiliseras och följer en mer normal inflationstakt, vilket kan bidra till en mer förutsägbar kostnadsnivå. Bolagets indexuppräkningsmetod är därför anpassad till en mer normal kostnadsutveckling. Vi uppmanar AB Familjebostäder till kostnadskontroll och att löpande utvärdera sina kalkyler för att säkerställa att de förblir marknadsmässigt motiverade. Bolaget uppmanas också att löpande rapportera kring projektet till styrelsen.

I ett omvärldsläge där många byggaktörer har svårt att komma igång med nya projekt är vi glada att kunna se att stadens bostadsbolag arbetar hårt för att komma fram med projekt som har väl genomarbetade kalkyler där projekten går ihop för företagets ekonomi. Därför föreslår vi att kommunfullmäktige beslutar om att godkänna projektet som möjliggör nya hyresrätter i staden.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande, AB Familjebostäder, dnr KS 2024/1434-1.1
2. Kalkyl (SEKRETESS enligt OSL 19 kap 1 och 3 §§), dnr KS 2024/1434-1.2
3. Protokollsutdrag, AB Familjebostäder, dnr KS 2024/1434-1.3

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådens förslag.

Särskilt uttalande av borgarrådet Andrea Hedin (M) och borgarrådet Jan Jönsson (L) enligt följande.

Kvarteren Karlsö 5 och Skällö 1 omfattar totalt 79 nyproducerade hyresbostäder, som uppförs i nära anslutning till Familjebostäders befintliga fastigheter i området. Som representanter för staden, som verkar under begränsade ekonomiska ramar, står vi inför svåra prioriteringar. Sedan valet 2022 har vi sett stigande kostnader för flera investeringsprojekt, antingen i övergången från inriktningsbeslut till genomförandebeslut eller genom reviderade beslut. Det är därför avgörande att bolagets styrelse får löpande uppdateringar om projektets status och att alla tillgängliga åtgärder vidtas för att hålla kostnaderna under kontroll - särskilt i projekt där marginalerna redan från början är små.

Projektet tydliggör också utmaningarna med att bygga mindre hyresfastigheter. Kalkylen hade varit mer gynnsam om exempelvis ytterligare ett våningsplan hade kunnat uppföras, men det är en fråga utanför bolagets direkta rådighet. Familjebostäder AB är en del av stockholmarnas gemensamma kapital, och det är av största vikt att bolaget förvaltas på ett sätt som både säkerställer allmännyttan och upprätthåller en stabil affärsmässig grund. Bolagets ekonomiska styrka är avgörande för dess långsiktiga framgång.

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

Stockholm den 19 mars 2025

Anders Österberg
Kommunstyrelsens ordförande

Särskilt uttalande av Christofer Fjellner, Jonas Nilsson, Johan Paccamonti och Sophia Granswed Baat (alla M) och Jonas Naddebo (C) som är likalydande med Moderaternas och Liberalernas gemensamma särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Reservation av Gabriel Kroon (SD) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Att avslå borgarrådsberedningens förslag till beslut.
2. Därutöver anför följande:

Sverigedemokraterna är inte representerade i bolagsstyrelserna och har därmed inte haft insikt eller möjlighet att påverka projektet. Vi kan inte ta ansvar för sånt som är utanför vår kontroll eller insyn och därför väljer vi att avslå beslutet.

Ersättaryttrande av Nike Örbrink (KD) som är likalydande med Moderaternas och Liberalernas gemensamma särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Ärendet

Stockholms stad har höga ambitioner när det gäller stadens utbyggnad. Det långsiktiga målet i enlighet med kommunfullmäktiges budget är att 140 000 nya bostäder med blandade upplåtelseformer ska byggas under perioden 2010-2035. AB Familjebostäder har en viktig uppgift i att bidra till att uppnå detta mål.

Stadsutvecklingsprogrammet *Tyngdpunkt Farsta* syftar till att omvandla stadsdelarna Farsta, Farsta strand och Larsboda till mer blandade och levande stadsdelar genom att planera för cirka 8000 nya bostäder med därtill hörande service fram till 2030. Programmet beslutades av stadsbyggnadsnämnden 2016 och strävar efter att skapa en mer dynamisk stadsdel med ökad integration och förbättrad livskvalitet för boende. Programmet är en del av översiktsplanens fokusområde Farsta.

Som en del av detta arbete erhöll AB Familjebostäder i mars 2018 en markanvisning för området längs Mårbackagatan i Larsboda. Området är strategiskt beläget nära kollektivtrafik och natur, vilket gör det väl lämpat för utveckling av hållbara bostadsområden. Planområdet ligger inom gångavstånd till tunnelbana, buss och pendeltåg, samt nära rekreatiomsområden vid Drevviken och Magelungen.

AB Familjebostäders styrelse fattade i september 2018 ett inriktningsbeslut för projektet, vilket då omfattade 90 bostäder och en beräknad investeringsutgift om 241 mnkr. Eftersom investeringsutgiften låg under gränsen om 300 mnkr, hemställdes ärendet vid det tillfället inte för beslut i koncernstyrelsen och kommunfullmäktige. Den ursprungliga bedömningen om 90 bostäder var preliminär, eftersom projektets förutsättningar successivt har klargjorts under planprocessen.

Byggkostnadsutvecklingen har varit hög sedan 2018, främst på grund av globala faktorer som påverkat materialtillgången och skapat osäkerhet i branschen. Den tidigare beslutade investeringsutgiften är i stort sett jämförbar med det belopp som nu föreslås i detta ärende. Den kalkylerade projektutgiften ligger i nivå med byggkostnadsutvecklingen sedan inriktningsbeslutet 2018. Det finns dock indikationer på att byggkostnadsutvecklingen framöver förväntas stabiliseras och följer en mer normal inflationstakt, vilket kan bidra till en mer förutsägbar kostnadsnivå.

I december 2024 beslutade styrelsen för AB Familjebostäder att hemställa ärendet till Stockholms Stadshus AB och kommunfullmäktige för beslut att godkänna genomförandet av bolagets nyproduktion till total investeringsutgift om 308 mnkr, vilket inkluderar förväntad kostnadsutveckling.

Projektet definieras som ett stort projekt, då den totala investeringsutgiften överstiger 300 mnkr, vilket innebär att det enligt stadens investeringsregler ska beslutas av Stockholms Stadshus AB och kommunfullmäktige.

I detta ärende föreslås att kommunfullmäktige beslutar att godkänna genomförandet av AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i Larsboda, stadsdelen Farsta.

Projektet följer Stockholmshusens gestaltungsprogram och är en del av bolagets arbete för att uppfylla stadens bostadsmål och ägardirektiv.

Projektet

Projektet omfattar nyproduktion av bostäder i Stockholmshus som förväntas bidra till att skapa en mer befolkad och trygg stadsmiljö, samtidigt som de möter en stor efterfrågan på hyresrätter i området. Bostäderna planeras i form av lamellhus i fyra respektive fem våningar, med varierande färgsättningar för att ge en levande stadsbild och passa in i områdets karaktär. Projektet innehåller 79 hyresrätter i lägenhetsstorlekar, från ett till fyra rum, med en hög andel tre- och fyrrumslägenheter.

Karlsö 5 och Skällö 1 ligger i närheten av AB Familjebostäders fastigheter Bjurö 1 och Ekerö 7 i Farsta Strand. Projektområdet löper längs med Mårbackagatan, där Forsbackagatan utgör gränsen mellan Karlsö 5 och Skällö 1.



Visionsbild Karlsö 5 i förgrunden och Skällö 1 bakgrunden med sina olikfärgade fasader.

De nya bostäderna kommer att vara belägna inom promenadavstånd till tunnelbana, buss och pendeltåg, samt inom cykelavstånd till Farsta Centrum. Närområdet erbjuder möjlighet till fina naturupplevelser och bad i Drevviken och Magelungen.

I projektet inkluderas flera mobilitetsåtgärder för att underlätta hållbart resande. Cykelpool och cykelverkstad planeras för att underlätta för cykelpendlare. Dessutom installeras leveransrum och bilpool.

Projektet har identifierat två huvudsakliga riskområden, potentiella överklaganden av myndighetsbeslut och behovet av samordnad kommunikation med ledningsägare. För att möta dessa behov planeras bland annat fördjupade analyser och kvalitetssäkring genom regelbunden dialog och samordning med berörda externa parter. AB Familjebostäder har en riskbuffert som inrymmer de risker som anges, vilket stärker möjligheten att hantera eventuella oförutsedda händelser inom projektets budgetramar.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 17 februari 2025 följande.

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

Genomförandet av AB Familjebostäders nyproduktion av 79 bostäder inom Karlsö 5 och Skällö 1 till en total investeringsutgift om 308 mnkr inklusive förväntad kostnadsutveckling, godkänns.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Genomförandet av AB Familjebostäders nyproduktion av 79 bostäder inom Karlsö 5 och Skällö 1 till en total investeringsutgift om 308 mnkr inklusive förväntad kostnadsutveckling, godkänns
2. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

Särskilt uttalande av Christofer Fjellner m.fl. (alla M), Jan Jönsson (L) och Jonas Naddebo (C), se Reservationer m.m.

Suppleantyttrande av Nike Örbrink (KD), som instämde i det särskilda uttalandet av Christofer Fjellner m.fl. (alla M), Jan Jönsson (L) och Jonas Naddebo (C).

Stockholms Stadshus AB:s och stadsledningskontorets gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 3 februari 2025 har i huvudsak följande lydelse.

Koncernledningen och stadsledningskontoret anser att projektet utgör ett värdefullt tillskott av hyresrätter till Larsboda i stadsdelen Farsta och ett viktigt steg i att möta stadens behov av allmännyttiga bostäder. Stockholms Stadshus AB har ett övergripande samordningsansvar för att samordna arbetet med Stockholmshusen. Koncernledningen och stadsledningskontoret anser att projektet väl faller inom ramen för de ambitioner som återfinns i kommunfullmäktiges budget.

Moderbolaget samarbetar med AB Familjebostäder och övriga bostadsbyggande dotterbolag för att effektivisera produktionen av hyresrätter, sänka byggkostnader samt öka andelen stora och prisvärda bostäder, vilket bidrar till en hållbar stadsutveckling.

Projektet är i linje med Stockholms stads översiktsplan och stadsutvecklingsprogrammet *Tyngdpunkt Farsta* som syftar till att omvandla stadsdelarna Farsta, Farsta strand och Larsboda till mer blandade och levande

stadsdelar och betonar vikten av förtätning, tillgång till kollektivtrafik och service, samt att stärka områdets attraktivitet. Idag är hela Farsta stadsdelsområde ett av stadens fyra fokusområden.

Genom att skapa nya bostäder med hög miljöstandard i ett attraktivt läge bidrar projektet till ökad dragningskraft och trygghet i Larsboda. Koncernledningen och stadsledningskontoret ser positivt på att projektet följer Stockholmshusens gestaltungsprogram, vilket säkerställer att bostäderna håller hög kvalitet och är kostnadseffektiva. Koncernledningen och stadsledningskontoret ser positivt på att detta projekt även bidrar till ökad social hållbarhet i området. Projektets lägenhetsfördelning, med fokus på varierande storlekar och en hög andel tre- och fyrrumslägenheter, stärker förutsättningarna för en blandad befolkning i området.

Koncernledningen och stadsledningskontoret gör bedömningen att direktavkastningen i projektet är marknadsmässig jämfört med andra liknande bostadsprojekt. Den bedömda hyresnivån anses, utifrån förutsättningarna, som rimlig.

Koncernledningen och stadsledningskontoret kan konstatera att det, med hänsyn till det rådande marknadsläget, generellt sett kan vara utmanande för byggaktörer att komma igång med nya projekt. De risker som bolaget anger förutsätts också hanteras inom budget.

Koncernledningen och stadsledningskontoret uppmanar AB Familjebostäder att löpande utvärdera sina kalkyler och säkerställa att investeringskalkylen förblir marknadsmässigt motiverad.

Byggkostnadsindex har stigit kraftigt de senaste åren men visar nu tecken på avmattning. Bolaget behöver dock fortsatt bevaka utvecklingen och säkerställa att indexuppräknningen och kostnadskalkylerna speglar det aktuella marknadsläget genom hela projektets framdrift. Uppföljning ska ske på faktisk kostnadsutveckling.

Koncernledningen och stadsledningskontoret konstaterar att detta är ett angeläget och viktigt projekt som ska genomföras inom beslutad budget och att bolaget bedömer att det har förutsättningar att klara detta. Därför föreslås att koncernstyrelsen och kommunfullmäktige föreslås besluta om att godkänna genomförandet av projektet.

Reservationer m.m.

Stockholms Stadshus AB

Särskilt uttalande av Christofer Fjellner m.fl. (alla M), Jan Jönsson (L) och Jonas Naddebo (C)

Kvarteren Karlsö 5 och Skällö 1 omfattar totalt 79 nyproducerade hyresbostäder, som uppförs i nära anslutning till Familjebostäders befintliga fastigheter i området.

Som representanter för staden, som verkar under begränsade ekonomiska ramar, står vi inför svåra prioriteringar. Sedan valet 2022 har vi sett stigande kostnader för flera investeringsprojekt, antingen i övergången från inriktningsbeslut till genomförandebeslut eller genom reviderade beslut. Det är därför avgörande att styrelsen får löpande uppdateringar om projektets status och att alla tillgängliga åtgärder vidtas för att hålla kostnaderna under kontroll - särskilt i projekt där marginalerna redan från början är små.

Projektet tydliggör också utmaningarna med att bygga mindre hyresfastigheter. Kalkylen hade varit mer gynnsam om exempelvis ytterligare ett våningsplan hade kunnat uppföras, men det är en fråga utanför bolagets direkta rådighet.

Familjebostäder AB är en del av stockholmarnas gemensamma kapital, och det är av största vikt att bolaget förvaltas på ett sätt som både säkerställer allmännyttan och upprätthåller en stabil affärsmässig grund. Bolagets ekonomiska styrka är avgörande för dess långsiktiga framgång.