

## **AB Familjebostäders förvärv av AB Hjulstahem**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. AB Familjebostäders förvärv av samtliga aktier i AB Hjulstahem (org.nr 556748–4166), baserat på ett underliggande fastighetsvärde om 1 418 mnkr och i enlighet med villkorat aktieöverlåtelseavtal, godkänns.
2. Till styrelseledamöter, styrelsesuppleanter, lekmannarevisor och lekmannarevisorssuppleant i AB Hjulstahem till och med ordinarie årsstämma nomineras de personer som anges i bilaga 2 till utlåtandet.
3. Ändrad bolagsordning för AB Hjulstahem enligt bilaga 3 till utlåtandet godkänns.
4. AB Familjebostäders lånelimit utökas med 1 100 mnkr för att genomföra förvärvet.
5. Finansiering av förvärvet sker genom nyupplåning från staden.

### **Föredragande borgarråden Karin Wanngård och Deniz Butros**

#### **Sammanfattning av ärendet**

I ärendet föreslås att AB Familjebostäder förvärvar AB Hjulstahem och därigenom AB Hjulstahems flerbostadshus. Förvärvet omfattar totalt 14 fastigheter med 1 194 hyresbostäder, ca 3 300 kvm kommersiella lokaler och 738 parkeringsplatser.

Köpeskillingen baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 1 418 mnkr. Inför förvärvet har AB Familjebostäder genomfört finansiell, juridisk och teknisk due diligence med stöd av externa rådgivare. Aktieöverlåtelseavtalet är belagt med sekretess och det innehåller kommersiella villkor samt villkor fram till och efter tillträde, inklusive garantier och ansvarsbegränsningar. Aktieöverlåtelseavtalet är villkorat av kommunfullmäktiges beslut och finns tillgängligt på Stockholms Stadshus AB:s kontor för koncernstyrelsen, kommunstyrelsen och kommunfullmäktige inför beslut.

Investeringen innebär förvärv av aktier i ett bolag och ska därför enligt koncernstyrelsens och kommunfullmäktiges investeringsregler beslutas av koncernstyrelsen och kommunfullmäktige.

## Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

## Föredragande borgarrådens synpunkter

Bostadsbristen är en av våra största utmaningar i Stockholm. Den 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.

Våra gemensamt ägda bostadsbolag är stadens viktigaste bostadspolitiska resurs. Därför ska vi vårda och utveckla dessa. Det innebär ibland, som stadsledningskontoret konstaterar, att förvärv av strategiska fastigheter kan bli aktuella.

Att allmännyttan nu växer är positivt. Med AB Familjebostäder (Familjebostäder) som ägare av AB Hjulstahem får staden nya möjligheter att utveckla hela Hjulsta, både bostäderna och det lokala centrumet som är viktigt för trivselen och tryggheten i området.

Familjebostäder har idag ett betydande bestånd i närliggande Rinkeby och Tensta. Med förvärvet i Hjulsta stärker Familjebostäder sin närvaro på Järva och det geografiskt sammanhängande beståndet ger möjligheter till en effektiv och kvalitativ förvaltning. AB Hjulstahems bostadsportfölj bedöms väl förvaltat och hyresgästnöjdheten hög. Förvärvet innebär att Familjebostäder kan intensifiera arbetet i en av stadens stora stadsutvecklingssatsningar, Fokus Järva, för att nå kommunfullmäktiges mål om en sammanhållen stad.

Portföljen som Familjebostäder föreslår förvärva omfattar totalt 14 fastigheter och tomträtter med 1 194 hyresbostäder, cirka 3 300 kvm kommersiella lokaler och 738 parkeringsplatser. Det finns också en framtida potential för förtätning på befintlig mark i området.

Ur ekonomiskt hänseende förväntas förvärvet ha en positiv effekt på kassaflödet och en marknadsmässig direktavkastning givet nuvarande antaganden. Med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i området uppnås ett positivt resultat.

Därför föreslår vi att kommunfullmäktige beslutar om att godkänna AB Familjebostäders förvärv av AB Hjulstahem och relaterade beslut enligt detta utlåtande.

## Bilagor

1. Tjänsteutlåtande från AB Familjebostäder, dnr KS 2025/1148-1.1
2. Förslag till styrelseledamöter m.m. i AB Hjulstahem, dnr KS 2025/1148-1.2
3. Förslag till ändrad bolagsordning för AB Hjulstahem, dnr KS 2025/1148-1.3

4. Fastighetsförteckning, dnr KS 2025/1148-1.4
5. Protokollsutdrag från AB Familjebostäders styrelsemöte, dnr KS 2025/1148-1.5

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådens förslag.

**Reservation** av borgarråden Christofer Fjellner och Andréa Hedin (båda M) och borgarrådet Jan Jönsson (L) enligt följande.

Vi föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Att avslå förslaget till beslut.
2. Att därutöver anföra

### **Bakgrund och sammanfattning**

Kommunfullmäktige har att ta ställning till ett förslag om att Familjebostäder förvärvar samtliga aktier i AB Hjulstahem till ett underliggande fastighetsvärde om 1 418 mnkr. Förvärvet omfattar 14 fastigheter med totalt 1 194 bostäder, cirka 3 300 kvm kommersiella lokaler och 738 parkeringsplatser. Finansieringen föreslås ske genom en utökning av Familjebostäders lånelimit med 1 100 mnkr. Tillträde planeras till december 2025.

Förslaget gör gällande att förvärvet stärker Familjebostäders närvaro i Järvaområdet och ligger i linje med stadens långsiktiga mål om en sammanhållen stad. Portföljen beskrivs som välförvaltat, med potential till framtida värdeökning och viss möjlighet till förtätning. Det geografiskt sammanhängande beståndet anses också ge effektivare förvaltning och stärka bolagets roll i stadsutvecklingsinitiativet Fokus Järva.

Vi i Moderaterna delar inte denna bild. Förvärvet leder inte till att det tillkommer en enda ny bostad. Tvärtom ser vi att förvärvet förstärker ett redan ensidigt fokus från allmännyttan i Järva, där Familjebostäder redan är en dominerande aktör. Järvaområdet behöver i första hand fler bostadsrätter och småhus, inte fler kommunalt ägda hyresrätter. Vi ser dessutom affärsmässiga risker med förvärvet och menar framför allt att det är fel prioritering i ett läge där både stadens skuldsättning är hög och växande.

### **Affärsrisker**

Vi vill understryka att förvärvsprocessen i sig har genomförts på ett professionellt sätt, med juridisk, teknisk och finansiell granskning. Men faktum kvarstår: Familjebostäder är redan högt skuldsatt i förhållande till sin omsättning. Den senaste räntekänslighetsanalysen visar att med nuvarande budget leder en räntehöjning om en procentenhet till negativt resultat redan år 2027. Bolaget har alltså mycket små marginaler för ökade räntekostnader. Att i detta läge öka lånelimiten med ytterligare 1,1 miljarder kronor är en risk som vi inte anser motiverad.

Affärsunderlaget bygger dessutom på långsiktigt osäkra antaganden om ränteläge, inflation och värdeutveckling. Det är korrekt att fastigheter historiskt sett varit en stabil investering i Stockholm – särskilt i områden med låg vakans – men i det ekonomiska läge vi befinner oss i, med global osäkerhet och förändrad demografi, finns starka skäl att vara mer försiktig.

Därtill finns det risker kopplade till renoveringar. Även om fastigheterna är välskötta så är det bara 430 lägenheter som har genomgått standardhöjande renoveringar med nya golv, kök och badrum. Resterande lägenheter kommer behöva genomgå motsvarande renoveringar, vilket kan bli en stor kostnadspost för Familjebostäder.

Vi menar därför att förvärvet ökar bolagets riskexponering i onödan. Samtidigt har Familjebostäder redan stora tillgångar i form av befintligt bestånd. Ett mer ansvarsfullt alternativ hade varit att finansiera ett eventuellt förvärv genom avyttring av delar av befintliga fastigheter – men det alternativet har inte ens övervägts av majoriteten.

### **Fel prioritering för Stockholm**

Stockholms stads totala skuldsättning är nu ca 80 miljarder och närmar sig snabbt 100 miljarder kronor enligt stadens egna prognoser. Redan idag ligger stadens räntekostnader på omkring 2 miljarder kronor per år. Vid en skuldnivå om 100 miljarder innebär det en årlig räntekostnad för den kommunala koncernen på 3 miljarder, det är tio gånger räntekostnaden så sent som år 2021.

Förvärvet står i direkt strid med det helt nödvändiga arbetet att begränsa stadens skuldutveckling, som inte minst Stadsledningskontoret lyfter i sitt eget underlag ”Planeringsförutsättningar för budget 2026–2028”. Det är alltså i detta ekonomiska läge – innan förslaget om ytterligare låneutrymme ens realiserats – som majoriteten vill ta upp nya lån. I detta fall över en miljard kronor. All upplåning måste betalas tillbaka och sker på bekostnad av framtida välfärdssatsningar. Visst kan det vara motiverat för staden att låna till nödvändiga investeringar, men detta förvärv handlar om redan befintliga bostäder. Det betyder att den risk som staden tar, och de kostnader som den ökade upplåningen innebär, inte leder till en enda ny bostad i vare sig Hjulsta eller Stockholm.

Dessutom är behovet i Järva inte fler kommunalt ägda hyresrätter – där är allmännyttan redan mycket stark – utan tvärtom fler bostadsrätter och småhus som kan bidra till blandade upplåtelseformer och långsiktig social hållbarhet.

Mot denna bakgrund menar vi att detta är en felprioritering. Istället för att ta på sig nya riskfyllda åtaganden bör både stad och bolag fokusera på att konsolidera ekonomin, minska lånebehovet och prioritera investeringar med säkrad avkastning och låg risk. Här står två olika synsätt mot varandra:

- Vi ser allmännyttan som en tillgång för stockholmarna, som ska förvaltas långsiktigt, affärsmässigt och ansvarsfullt.

- Vänsterstyret ser i stället allmännyttan som ett politiskt verktyg för att nå andra mål, även när det innebär ökad ekonomisk risk för staden.

### **Sammanfattningsvis**

Förvärvet ökar bolagets räntekänslighet och riskexponering i ett redan ansträngt läge:

- Stadens redan höga skuldnivå kräver större återhållsamhet och ekonomiskt ansvarstagande.
- Förvärvet skapar inga nya bostäder – det innebär endast ökad skuldsättning för att köpa ett redan befintligt bestånd.
- Järvaområdet behöver i första hand fler bostadsrätter och småhus, inte fler kommunalt ägda hyresrätter. Mot denna bakgrund yrkar vi avslag på förvärvet.

### **Avslutande tillägg om Hjulstas framtid**

Om vänsterstyret trots vår kritik går vidare med förvärvet, vill vi understryka att ett stort ansvar då vilar på både bolaget och på staden som ägare att fortsätta förbättra och investera i Hjulsta. Den tidigare fastighetsägaren har genomfört omfattande investeringar i området, och den låga vakansgraden visar tydligt att många trivs där.

Hjulsta har under senare år haft en positiv utveckling och har alla förutsättningar att fortsätta i rätt riktning. Området har god kollektivtrafik, ligger vackert i Järva och präglas av en stark gemenskap. Som allmännyttigt bostadsbolag har Familjebostäder ett ansvar inte bara för byggnaderna, utan också för människorna som bor där. Det handlar om tusentals stockholmares hem och livsmiljö, som vi nu står i begrepp att förvalta.

Även om vi är kritiska till själva affären hyser vi stor tilltro till att Familjebostäder – oavsett politiskt styre i Stadshuset – har den kunskap, erfarenhet och det engagemang som krävs för att på ett ansvarsfullt sätt förvalta och vidareutveckla Hjulsta.

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

Stockholm den 22 oktober 2025

Karin Wanngård  
Kommunstyrelsens ordförande

**Reservation** av Christofer Fjellner, Jonas Nilsson och Johan Paccamonti (alla M), Jan Jönsson (L) och Jonas Naddebo (C) enligt följande.

Vi föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Att i första hand återremittera ärendet i syfte att tydligare genomlysaffärskrisker och den ökade ekonomiska riskexponeringen som förvärvet skulle innebära för AB Familjebostäder.
2. Att i andra hand avslå ärendet.
3. Att därutöver anföra.

#### Bakgrund och sammanfattning

Kommunfullmäktige har att ta ställning till ett förslag om att Familjebostäder förvärvar samtliga aktier i AB Hjulstahem till ett underliggande fastighetsvärde om 1 418 mnkr. Förvärvet omfattar 14 fastigheter med totalt 1 194 bostäder, cirka 3 300 kvm kommersiella lokaler och 738 parkeringsplatser. Finansieringen föreslås ske genom en utökning av Familjebostäders lånelimit med 1 100 mnkr. Tillträde planeras till december 2025.

Förslaget gör gällande att förvärvet stärker Familjebostäders närvaro i Järvaområdet och ligger i linje med stadens långsiktiga mål om en sammanhållen stad. Portföljen beskrivs som välförvaltd, med potential till framtida värdeökning och viss möjlighet till förtätning. Det geografiskt sammanhängande beståndet anses också ge effektivare förvaltning och stärka bolagets roll i stadsutvecklingsinitiativet Fokus Järva.

Vi delar inte denna bild. Förvärvet leder inte till att det tillkommer en enda ny bostad. Tvärtom ser vi att förvärvet förstärker ett redan ensidigt fokus från allmännyttan i Järva, där Familjebostäder redan är en dominerande aktör. Järvaområdet behöver i första hand fler bostadsrätter och småhus, inte fler kommunalt ägda hyresrätter. Vi ser dessutom affärsmässiga risker med förvärvet och menar framför allt att det är fel prioritering i ett läge där både stadens skuldsättning är hög och växande.

#### Affärskrisker

Vi vill understryka att förvärvsprocessen i sig har genomförts på ett professionellt sätt, med juridisk, teknisk och finansiell granskning. Men faktum kvarstår: Familjebostäder är redan högt skuldsatt i förhållande till sin omsättning. Den senaste räntekänslighetsanalysen visar att med nuvarande budget leder en räntehöjning om en procentenhet till negativt resultat redan år 2027. Bolaget har alltså mycket små marginaler för ökade räntekostnader. Att i detta läge öka lånelimiten med ytterligare 1,1 miljarder kronor är en risk som vi inte anser motiverad.

Affärsunderlaget bygger dessutom på långsiktigt osäkra antaganden om ränteläge, inflation och värdeutveckling. Det är korrekt att fastigheter historiskt sett varit en stabil investering i Stockholm – särskilt i områden med låg vakans – men i det

ekonomiska läge vi befinner oss i, med global osäkerhet och förändrad demografi, finns starka skäl att vara mer försiktig.

Därtill finns det risker kopplade till renoveringar. Även om fastigheterna är välskötta så är det bara 430 lägenheter som har genomgått standardhöjande renoveringar med nya golv, kök och badrum. Resterande lägenheter kommer behöva genomgå motsvarande renoveringar, vilket kan bli en stor kostnadspost för Familjebostäder.

Vi menar därför att förvärvet ökar bolagets riskexponering i onödan. Samtidigt har Familjebostäder redan stora tillgångar i form av befintligt bestånd. Ett mer ansvarsfullt alternativ hade varit att finansiera ett eventuellt förvärv genom avyttring av delar av befintliga fastigheter – men det alternativet har inte ens övervägts av majoriteten.

#### Fel prioritering för Stockholm

Stockholms stads totala skuldsättning är nu ca 80 miljarder och närmar sig snabbt 100 miljarder kronor enligt stadens egna prognoser. Redan idag ligger stadens räntekostnader på omkring 2 miljarder kronor per år. Vid en skuldnivå om 100 miljarder innebär det en årlig räntekostnad för den kommunala koncernen på 3 miljarder, det är tio gånger räntekostnaden så sent som år 2021.

Förvärvet står i direkt strid med det helt nödvändiga arbetet att begränsa stadens skuldutveckling, som inte minst Stadsledningskontoret lyfter i sitt eget underlag ”Planeringsförutsättningar för budget 2026–2028”. Det är alltså i detta ekonomiska läge – innan förslaget om ytterligare låneutrymme ens realiserats – som majoriteten vill ta upp nya lån. I detta fall över en miljard kronor. All upplåning måste betalas tillbaka och sker på bekostnad av framtida välfärdssatsningar. Visst kan det vara motiverat för staden att låna till nödvändiga investeringar, men detta förvärv handlar om redan befintliga bostäder. Det betyder att den risk som staden tar, och de kostnader som den ökade upplåningen innebär, inte leder till en enda ny bostad i vare sig Hjulsta eller Stockholm.

Dessutom är behovet i Järva inte fler kommunalt ägda hyresrätter – där är allmännyttan redan mycket stark – utan tvärtom fler bostadsrätter och småhus som kan bidra till blandade upplåtelseformer och långsiktig social hållbarhet.

Mot denna bakgrund menar vi att detta är en felprioritering. Istället för att ta på sig nya riskfyllda åtaganden bör både stad och bolag fokusera på att konsolidera ekonomin, minska lånebehovet och prioritera investeringar med säkrad avkastning och låg risk. Här står två olika synsätt mot varandra:

Vi ser allmännyttan som en tillgång för stockholmarna, som ska förvaltas långsiktigt, affärsmässigt och ansvarsfullt.

Vänsterstyret ser i stället allmännyttan som ett politiskt verktyg för att nå andra mål, även när det innebär ökad ekonomisk risk för staden.

#### Sammanfattningsvis

Förvärvet ökar bolagets räntekänslighet och riskexponering i ett redan ansträngt läge:

Stadens redan höga skuldnivå kräver större återhållsamhet och ekonomiskt ansvarstagande.

Förvärvet skapar inga nya bostäder – det innebär endast ökad skuldsättning för att köpa ett redan befintligt bestånd.

Järvaområdet behöver i första hand fler bostadsrätter och småhus, inte fler kommunalt ägda hyresrätter. Mot denna bakgrund yrkar vi avslag på förvärvet.

Avslutande tillägg om Hjulstas framtid

Om vänsterstyret trots vår kritik går vidare med förvärvet, vill vi understryka att ett stort ansvar då vilar på både bolaget och på staden som ägare att fortsätta förbättra och investera i Hjulsta. Den tidigare fastighetsägaren har genomfört omfattande investeringar i området, och den låga vakansgraden visar tydligt att många trivs där.

Hjulsta har under senare år haft en positiv utveckling och har alla förutsättningar att fortsätta i rätt riktning. Området har god kollektivtrafik, ligger vackert i Järva och präglas av en stark gemenskap. Som allmännyttigt bostadsbolag har Familjebostäder ett ansvar inte bara för byggnaderna, utan också för människorna som bor där. Det handlar om tusentals stockholmares hem och livsmiljö, som vi nu står i begrepp att förvalta.

Även om vi är kritiska till själva affären hyser vi stor tilltro till att Familjebostäder – oavsett politiskt styre i Stadshuset – har den kunskap, erfarenhet och det engagemang som krävs för att på ett ansvarsfullt sätt förvalta och vidareutveckla Hjulsta.

**Reservation** av Gabriel Kroon (SD) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Kommunstyrelsen avslår förvaltningens tjänsteutlåtande.
2. Därutöver anföra följande:

I ärendet föreslås att AB Familjebostäder förvärvar AB Hjulstahem och därigenom AB Hjulstahems flerbostadshus. Förvärvet omfattar totalt 14 fastigheter med 1 194 hyresbostäder, ca 3 300 kvm kommersiella lokaler och 738 parkeringsplatser.

Det är anmärkningsvärt att kommunfullmäktige föreslås ta beslut om ett aktieöverlåtelseavtalet som är belagt med sekretess, samt vars kommersiella villkor samt villkor fram till och efter tillträde, inklusive garantier och ansvarsbegränsningar är okända.

Med stor sannolikhet föreligger ytterst stora renoveringsbehov för fastigheten som kraftigt kommer att belasta samtliga skattebetalande stockholmare. Köp av eftersatta hyresfastigheter i utanförskapsområden är inte ett kommunalt kärnuppdrag. Med anledning av detta föreslår vi att kommunstyrelsen och sedermera kommunfullmäktige ska avslå ärendet.



**Ersättaryttrande** av Nike Örbrink (KD) som är likalydande med Moderaternas, Liberalernas och Centerpartiets gemensamma reservation i kommunstyrelsen.

## Ärendet

AB Familjebostäder har tecknat villkorat avtal med säljaren, Einar Mattsson-koncernen, om att förvärva samtliga aktier i AB Hjulstahem. Portföljen omfattar totalt 14 fastigheter och tomträtter med 1 194 hyresbostäder, cirka 3 300 kvm kommersiella lokaler och 738 parkeringsplatser. Den uthyrningsbara arean uppgår till cirka 94 400 kvm varav cirka 80 700 kvm bostäder, 3 300 kvm kommersiellt, 8 800 kvm parkering och 1 600 kvm förråd. Det finns en framtida potential för förtätning på befintlig mark i området med fem fristående flerbostadshus om totalt cirka 130 lägenheter.

Köpeskillingen för aktierna baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 1 418 mnkr. Aktieöverlåtelseavtalet, som är belagt med sekretess, är villkorat av kommunfullmäktiges beslut och finns tillgängligt på Stockholms Stadshus AB:s kontor för koncernstyrelsen, kommunstyrelsen och kommunfullmäktige inför beslut.

Inför förvärvet har AB Familjebostäder genomfört finansiell, juridisk och teknisk due diligence med stöd av externa rådgivare.

Aktieöverlåtelseavtalet innehåller kommersiella villkor samt villkor fram till och efter tillträde, inklusive garantier och ansvarsbegränsningar.

## Området

Hjulsta är en del av stadsdelen Tensta i nordvästra Stockholm med cirka 4 200 invånare. Området präglas av flerbostadshus från 1960–70-talen och närhet till småhusområden. Kollektivtrafiken är väl utbyggd med tunnelbana på blå linjen, och området har god tillgänglighet till E18.

Förbifart Stockholm får ett nytt vägvsnitt mellan Hjulsta och Häggvik med planerad öppning hösten 2026, vilket förbättrar tillgängligheten och utvecklingspotentialen för långsiktiga fastighetsinvesteringar. Den pågående förlängningen av den blå tunnelbanelinjen mot Barkarby planeras öppna 2027. Region Stockholm utreder även en förlängning från Hjulsta till Barkarbystaden.



*Flerbostadshus i Hjulsta som ingår AB Familjebostäders förvärv av AB Hjulstahem*

## *Byggnaderna*

Beståndet uppfördes huvudsakligen 1970–1971 med lamellhus. År 2007 kompletterades beståndet med två punkthus. Portföljen innehåller, utöver bostäder, kontor, butiker, förskola och gemensamhetslokaler. I beståndet ingår 100 ettor, 528 tvåor, 315 treor samt 251 fyrrumslägenheter.

Fastigheterna är välskötta och har löpande underhållits, bland annat genom fönsterbyten, tak- och fasadrenoveringar, byte av armaturer, stambyten i källare, ventilationsåtgärder och hissrenoveringar. Drygt 430 lägenheter har genomgått standardhöjande renoveringar med nya golv, kök och badrum. Löpande underhåll och renovering av ytskikt har även skett i ett större antal lägenheter.

## *Intäkter och hyresgäster*

Kontrakterad bostadshyra uppgår till cirka 126 mnkr för 2025. Den långsiktiga vakansgraden bedöms till cirka två procent. För bostäder avser vakansen främst tomställda lägenheter i samband med renovering eller omflyttning. Genomsnittshyran för bostäderna uppgår till cirka 1 425 kr/kvm/år, motsvarande drygt 7 800 kr/månad för en genomsnittlig lägenhet om 66 kvm. Hyresgästnöjdheten är hög med positiva trender för både produkt och service.

## *Tidplan*

Under förutsättning att kommunfullmäktige godkänner ärendet tidigt i november kan tillträde ske tidigast i december 2025.

## *Ekonomi*

Den preliminära köpeskillingen för aktierna uppgår till 795 mnkr, baserat på ett underliggande fastighetsvärde om 1 418 mnkr. På tillträdesdagen ska köparen lösa extern banksskuld samt hantera nettolösen av koncernintern fordran. Tillsammans med transaktionskostnader för externa rådgivare och intern projektledning beräknas den sammanlagda preliminära utgiften till cirka 1 355 mnkr.

En extern, oberoende värdering anger ett marknadsvärde om 1 471 mnkr och en genomsnittlig direktavkastning om 4,58 procent för portföljen. Efter förvärvet bedöms AB Familjebostäders belåningsgrad uppgå till cirka 23,3 procent, beräknad på marknadsvärdet av bolagets fastighetsbestånd vid det senaste årsskiftet samt marknadsvärdet på förvärvat bestånd. Finansieringen sker genom nyupplåning från staden.

## *Aktieöverlåtelseavtalet*

Det signerade aktieöverlåtelseavtalet är belagt med sekretess och villkorat av beslut i kommunfullmäktige. Avtalet omfattar bland annat överlåtelse av aktierna och beräkning av köpeskillingen, villkor för avtalets giltighet samt villkor under perioden fram till tillträde.

Vid tillträdet ska köparen lösa bolagets externa bankskuld samt för bolagets räkning erhålla koncernintern nettofordran. Avtalet innehåller särskilda åtaganden för säljaren, en garantikatalog samt ansvarsbegränsningar.

### *Organisation och styrning*

En affärsplan för AB Hjulstahem tas fram. Inriktningen är effektiv fastighetsförvaltning med energirelaterat underhåll och optimerad drift, vilket bedöms förbättra driftnettot. En varsam renovering med fokus på standardhöjande åtgärder ska bidra till ökad lönsamhet och bibehållen kundnöjdhet. Erfarenheter från AB Familjebostäders förvaltningsteam i Rinkeby och Tensta skapar organisatoriska synergier.

En tillfällig styrgrupp inrättas för att säkerställa övertagande, organisation, riskhantering och driftsättning. Vid tillträde träder ordinarie förvaltningsorganisation in. Bolagsordningen är uppdaterad i enlighet med stadens standardbolagsordning.

### *Risker*

Beståndet är uppfört 1970–1971, vilket medför risk för dolda fel och framtida underhållsbehov som kan bli kostsamma. AB Familjebostäder har genomfört teknisk genomgång och analys för att minimera dessa risker.

Det makroekonomiska läget är fortsatt utmanande. Ökade avkastningskrav och lägre marknadsvärden kan medföra risk för nedskrivningar. Den externa värderingen överstiger dock det underliggande fastighetsvärdet med marginal, vilket minskar nedskrivningsrisken. Långsiktigt bedöms marknadsvärden kunna öka. Vakansrisken för bostäder bedöms som låg givet befintliga hyresnivåer, men på kort sikt har en högre vakansgrad beaktats för kommersiella lokaler, parkering och förråd.

## **Stockholms Stadshus AB**

**Stockholms Stadshus AB** beslutade vid sitt sammanträde den 22 september 2025 följande.

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

1. AB Familjebostäders förvärv av samtliga aktier i AB Hjulstahem (org.nr 556748–4166), baserat på ett underliggande fastighetsvärde om 1 418 mnkr och i enlighet med villkorat aktieöverlåtelseavtal, godkänns.
2. Till styrelseledamöter, styrelsesuppleanter, lekmannarevisor och lekmannarevisorssuppleant i AB Hjulstahem till och med ordinarie årsstämma nomineras de personer som anges i bilaga 2.
3. Förslag till ändrad bolagsordning för AB Hjulstahem enligt bilaga 3 godkänns.

4. AB Familjebostäders lånelimit utökas med 1 100 mnkr för att genomföra förvärvet.
5. Finansiering av förvärvet sker genom nyupplåning från staden på gällande villkor.

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande

1. AB Familjebostäders förvärv av samtliga aktier i AB Hjulstahem (org.nr 556748–4166), baserat på ett underliggande fastighetsvärde om 1 418 mnkr och i enlighet med villkorat aktieöverlåtelseavtal, godkänns.
2. Under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar i enlighet med punkterna A.1–A.3 ovan, ges AB Familjebostäder i uppdrag att på extra bolagsstämma i AB Hjulstahem utse styrelseledamöter, styrelsesuppleanter, revisor, revisorssuppleant, lekmannarevisor och lekmannarevisorssuppleant enligt bilaga 2, samt anta ändrad bolagsordning enligt bilaga 3.
3. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

*Reservation* av Yvonne Fernell-Igelström, Gunnar Björkman (båda M), Jan Jönsson (L) och Jonas Naddebo (C) samt suppleantyttrande av Nike Örbrink (KD). se Reservationer m.m.

**Stockholms Stadshus AB:s och stadsledningskontorets** gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 25 september 2025 har i huvudsak följande lydelse.

I enlighet med kommunfullmäktiges budget ska bostadsbolagen bland annat säkerställa att de har en långsiktigt hållbar fastighetsförvaltning. En aktiv förvaltning av den samlade fastighetsportföljen innebär också förvärv av strategiska fastigheter. Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att förvärvet kan bidra till en mer effektiv och hållbar fastighetsförvaltning, då fastigheterna utgör ett komplement till bolagets befintliga bestånd.

Bostadsportföljen är väl förvaltd och hyresgästnöjdheten hög. Kalkylmässigt bedöms förvärvet vara försvarbart med ett positivt kassaflöde och marknadsmässig direktavkastning givet nuvarande antaganden. Bolaget redogör dock för en viss risk för ökade avkastningskrav och sänkta marknadsvärden vilket kan påverka investeringskalkylen negativt. Stadsledningskontoret och koncernledningen delar bedömningen men konstaterar att den för närvarande gäller fastighetsmarknaden generellt. AB Familjebostäder bedömer att marknadsvärdena långsiktigt kan förväntas öka vilket motverkar denna risk.

Utöver vad som framgår i detta ärende förutsätter stadsledningskontoret och koncernledningen att samtliga identifierade risker är tillräckligt utredda och hanterade, med tillräcklig buffert och planering för att hantera eventuell påverkan om de faller ut.

Förvärvet innefattar förvärv av aktier i ett bolag varför ärendet ska beslutas av koncernstyrelsen och kommunfullmäktige. Med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i området uppnås ett positivt resultat. Mot denna bakgrund föreslås att koncernstyrelsen och kommunfullmäktige beslutar att godkänna AB Familjebostäders förvärv av AB Hjulstahem samt relaterade beslut enligt detta tjänsteutlåtande.

## Reservationer m.m.

### Stockholms Stadshus AB

Reservation av Yvonne Fernell-Igelström, Gunnar Björkman (båda M), Jan Jönsson (L) och Jonas Naddebo (C) samt suppleantyttrande av Nike Örbrink (KD)

- Att avslå förvärvet
- Att därutöver anföra

#### Bakgrund och sammanfattning

Styrelsen har att ta ställning till ett förslag om att Familjebostäder förvärvar samtliga aktier i AB Hjulstahem till ett underliggande fastighetsvärde om 1 418 mnkr. Förvärvet omfattar 14 fastigheter med totalt 1 194 bostäder, cirka 3 300 kvm kommersiella lokaler och 738 parkeringsplatser. Finansieringen föreslås ske genom en utökning av bolagets lånelimit med 1 100 mnkr. Tillträde planeras till december 2025.

Förslaget gör gällande att förvärvet stärker Familjebostäders närvaro i Järvaområdet och ligger i linje med stadens långsiktiga mål om en sammanhållen stad. Portföljen beskrivs som välförvaltd, med potential till framtida värdeökning och viss möjlighet till förtätning. Det geografiskt sammanhängande beståndet anses också ge effektivare förvaltning och stärka bolagets roll i stadsutvecklingsinitiativet Fokus Järva.

Vi i oppositionen delar inte denna bild. Förvärvet leder inte till att det tillkommer en enda ny bostad. Tvärtom ser vi att förvärvet förstärker ett redan ensidigt fokus från allmännyttan i Järva, där Familjebostäder redan är en dominerande aktör. Järvaområdet behöver i första hand fler bostadsrätter och småhus, inte fler kommunalt ägda hyresrätter. Vi ser dessutom affärsmässiga risker med förvärvet och menar framför allt att det är fel prioritering i ett läge där både stadens skuldsättning är hög och växande.

#### Affärsrisker

Vi vill understryka att förvärvsprocessen i sig har genomförts på ett professionellt sätt, med juridisk, teknisk och finansiell granskning. Men faktum kvarstår: Familjebostäder är redan högt skuldsatt i förhållande till sin omsättning.

Den senaste räntekänslighetsanalysen visar att med nuvarande budget leder en räntehöjning om en procentenhet till negativt resultat redan år 2027. Bolaget har alltså mycket små marginaler för ökade räntekostnader. Att i detta läge öka lånelimiten med ytterligare 1,1 miljarder kronor är en risk som vi inte anser motiverad.

Affärsunderlaget bygger dessutom på långsiktigt osäkra antaganden om ränteläge, inflation och värdeutveckling. Det är korrekt att fastigheter historiskt sett varit en

stabil investering i Stockholm – särskilt i områden med låg vakans – men i det ekonomiska läge vi befinner oss i, med global osäkerhet och förändrad demografi, finns starka skäl att vara mer försiktig.

Därtill finns det risker kopplade till renoveringar. Även om fastigheterna är välskötta så är det bara 430 lägenheter som har genomgått standardhöjande renoveringar med nya golv, kök och badrum. Resterande lägenheter kommer behöva genomgå motsvarande renoveringar, vilket kan bli en stor kostnadspost för Familjebostäder.

Vi menar därför att förvärvet ökar bolagets riskexponering i onödan. Samtidigt har Familjebostäder redan stora tillgångar i form av befintligt bestånd. Ett mer ansvarsfullt alternativ hade varit att finansiera ett eventuellt förvärv genom avyttring av delar av befintliga fastigheter – men det alternativet har inte ens övervägts av majoriteten.

#### Fel prioritering för Stockholm

Stockholms stads totala skuldsättning är nu ca 80 miljarder och närmar sig snabbt 100 miljarder kronor enligt stadens egna prognoser. Redan idag ligger stadens räntekostnader på omkring 2 miljarder kronor per år. Vid en skuldnivå om 100 miljarder innebär det en årlig räntekostnad för den kommunala koncernen på 3 miljarder, det är tio gånger räntekostnaden så sent som år 2021.

Förvärvet står i direkt strid med det helt nödvändiga arbetet att begränsa stadens skuldutveckling, som inte minst Stadsledningskontoret lyfter i sitt eget underlag ”Planeringsförutsättningar för budget 2026–2028”. Det är alltså i detta ekonomiska läge – innan förslaget om ytterligare låneutrymme ens realiserats – som majoriteten vill ta upp nya lån. I detta fall över en miljard kronor. All upplåning måste betalas tillbaka och sker på bekostnad av framtida välfärdssatsningar. Visst kan det vara motiverat för staden att låna till nödvändiga investeringar, men detta förvärv handlar om redan befintliga bostäder. Det betyder att den risk som staden tar, och de kostnader som den ökade upplåningen innebär, inte leder till en enda ny bostad i vare sig Hjulsta eller Stockholm.

Dessutom är behovet i Järva inte fler kommunalt ägda hyresrätter – där är allmännyttan redan mycket stark – utan tvärtom fler bostadsrätter och småhus som kan bidra till blandade upplåtelseformer och långsiktig social hållbarhet.

Mot denna bakgrund menar vi att detta är en felprioritering. Istället för att ta på sig nya riskfyllda åtaganden bör både stad och bolag fokusera på att konsolidera ekonomin, minska lånebehovet och prioritera investeringar med säkrad avkastning och låg risk.

Här står två olika synsätt mot varandra

- Vi ser allmännyttan som en tillgång för stockholmarna, som ska förvaltas långsiktigt, affärsmässigt och ansvarsfullt.



- Majoriteten (S och V) ser i stället allmännyttan som ett politiskt verktyg för att nå andra mål, även när det innebär ökad ekonomisk risk för staden.

#### Sammanfattningsvis

Förvärvet ökar bolagets räntekänslighet och riskexponering i ett redan ansträngt läge.

- Stadens redan höga skuldnivå kräver större återhållsamhet och ekonomiskt ansvarstagande.
- Förvärvet skapar inga nya bostäder – det innebär endast ökad skuldsättning för att köpa ett redan befintligt bestånd.
- Järvaområdet behöver i första hand fler bostadsrätter och småhus, inte fler kommunalt ägda hyresrätter. Mot denna bakgrund yrkar vi avslag på förvärvet.

#### Avslutande tillägg om Hjulstas framtid

Om majoriteten trots vår kritik går vidare med förvärvet, vill vi understryka att ett stort ansvar då vilar på både bolaget och på staden som ägare att fortsätta förbättra och investera i Hjulsta. Den tidigare fastighetsägaren har genomfört omfattande investeringar i området, och den låga vakansgraden visar tydligt att många trivs där.

Hjulsta har under senare år haft en positiv utveckling och har alla förutsättningar att fortsätta i rätt riktning. Området har god kollektivtrafik, ligger vackert i Järva och präglas av en stark gemenskap. Som allmännyttigt bostadsbolag har Familjebostäder ett ansvar inte bara för byggnaderna, utan också för människorna som bor där. Det handlar om tusentals stockholmares hem och livsmiljö, som vi nu står i begrepp att förvalta.

Även om vi är kritiska till själva affären hyser vi stor tilltro till att Familjebostäder – oavsett politiskt styre i Stadshuset – har den kunskap, erfarenhet och det engagemang som krävs för att på ett ansvarsfullt sätt förvalta och vidareutveckla Hjulsta.