

Protokoll Nr 7/2025

fört vid sammanträde med styrelsen för Stockholms Stadshus AB
måndagen den 15 december 2025 kl. 12:00

Ledamöter	Karin Wanngård (S) Ordförande Christofer Fjellner (M) Vice ordförande Deniz Butros (V) §§10-11 Martin Hansson (MP) Arvid Vikman Rindvall (S) Tina Kratz (V) §§1-9 ersätter Deniz Butros (V) Jan Jönsson (L) Gunnar Björkman (M) ersätter Gustav Johansson (M) Thomas Ehrnström (V) Jonas Naddebo (C)
Suppleanter	Johan Heinonen (S) Anders Österberg (S) Tina Kratz (V) §§10-11 Lars Strömgren (MP) Emilia Bjuggren (S) Björn Ljung (L) Nike Örbrink (KD)
Övriga närvarande	Anette Scheibe Lorentzi vice VD André Beinö Borgarrådssekreterare Fredrik Jurdell VD Peter Kvarnhem Ekonomichef Dick Morén Facklig SACO Jim Schütt Facklig LO Tuula Seger Tjänsteman Magnus Thulin Sekreterare
Justerare	Karin Wanngård, Christofer Fjellner
Paragraf	§§1-11
Sekreterare	Magnus Thulin

§ 1 Utseende av protokolljusterare

Att jämte ordförande Karin Wanngård (S) justera dagens protokoll utsågs vice ordförande Christofer Fjellner (M).

§ 2 Anmälan av protokoll

Dnr SSAB 2025/6

Anmälades att protokoll från koncernstyrelsens sammanträde 2025-11-03 (Nr 6/2025) är justerat och utsänt.

§ 3 Finansiell månadsrapport

Dnr SSAB 2025/26

Förelåg koncernledningens tjänsteutlåtande.

Koncernstyrelsen beslutar följande.

Stadsledningskontorets förelagda riskrapporter läggs till handlingarna.

Särskilt uttalande angavs av Christofer Fjellner m.fl. (M), Jan Jönsson (L) och Jonas Naddebo (C) samt *suppleantyttrande* av Nike Örbrink (KD) enligt följande

”År 2023 ökade kommunkoncernen externa upplåning med över 6 mdkr och år 2024 med ytterligare drygt 10 mdkr. Den externa upplåningen har fortsatt att öka under året. Den höga upplåningstakten har medfört att Socialdemokraterna tvingats höja ramen för extern upplåning med 20 000 mnkr till 110 000 mnkr.

Vi är oroad över den kraftigt ökande skuldsättningen i staden. Den leder till ett försämrat finansnetto och försämrade förutsättningar för staden på den finansiella marknaden. Vi ser även med oro på att stadens finansiella kreditbetyg AAA riskerar att sänkas, vilket skulle innebära att räntekostnaderna ökar ytterligare. För att behålla kreditbetyget har Socialdemokraterna höjt kommunalskatten både 2024 och 2025. Framöver konstaterar kreditvärderingsinstitutet Standard & Poor's att staden behöver begränsa skulden genom investeringsprioriteringar och avyttringar av icke strategiska tillgångar för att kreditbetyget inte ska sänkas.

Vi konstaterar att räntekostnaderna är mycket höga. Prognostiserad räntekostnad för bolagskoncernen som helhet under den närmaste 12-månaders-perioden estimeras med nuvarande antaganden att bli drygt 2,7 mdkr. Samtidigt förväntas räntan för kommunkoncernen att öka de närmaste åren. Högre räntenivåer i kombination med en ökande skuld innebär följaktligen att stigande räntekostnader är en betydande kostnadspost i stadens budget samt belastar stadens bolag.

Mot bakgrund av detta vill vi understryka vikten av att bedriva en politik som leder till att stadens skuld omgående börjar minska. Kommunkoncernens investeringar finansieras delvis av egna medel och delvis av lån. Egenfinansieringsgraden i investeringar har varit låg och måste öka, 2024 var den 46 procent för bolagskoncernen, att jämföra med 60 procent år 2023 och 113 procent år 2022. Samtidigt behöver staden överväga att avyttra

tillgångar för att minska skulden. Samtidigt är det viktigt att förbättra styrningen av stora investeringsprojekt, de kraftiga avvikelser som skett minskar kommunfullmäktiges utrymme att finansiera nya investeringar. Det krävs prioriteringar och effektiviseringar av oss politiker i Stockholms stad, såväl som en långsiktigt hållbar finansiering av välfärdsåtagandet.”

§ 4 Revidering av Stockholms Stadshus AB:s tillämpningsanvisningar avseende bolagens investeringar Dnr SSAB 2025/192

Förelåg koncernledningens tjänsteutlåtande.

Koncernstyrelsen beslutar följande.

1. Stockholms Stadshus AB:s tillämpningsanvisningar avseende bolagens investeringar i enlighet med bilaga 1 till tjänsteutlåtandet godkänns.
2. Dotterbolagen uppmanas att arbeta i enlighet med tillämpningsanvisningarna i bilaga 1 till tjänsteutlåtandet

§ 5 Inriktningsbeslut gällande AB Stockholmsshems nyproduktion av bostäder inom fastigheten Taffelstenen 1 i Solberga Dnr SSAB 2025/197 - KS 2025/1342

Förelåg koncernledningens tjänsteutlåtande.

Koncernstyrelsen beslutar att föreslå kommunfullmäktige beslutar följande.

Inriktningen för AB Stockholmsshems nyproduktion av bostäder och ombyggnad av befintlig panncentral inom fastigheten Taffelstenen 1 till en investeringsutgift om 305 miljoner kronor inklusive förväntad prisutveckling godkänns.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Inriktningen för AB Stockholmsshems nyproduktion av bostäder och ombyggnad av befintlig panncentral inom fastigheten Taffelstenen 1 till en investeringsutgift om 305 miljoner kronor inklusive förväntad prisutveckling godkänns.
2. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

Särskilt uttalande angavs av Christofer Fjellner m.fl. (M) samt *suppleantyttrande* av Nike Örbrink (KD) enligt följande

”AB Stockholmsshem äger fastigheten Taffelstenen 1 i Solberga. Bolaget föreslår en utveckling av fastigheten genom nyproduktion av 76 hyreslägenheter i Stockholmsshus samt ombyggnation av befintlig panncentral och kontorsbyggnad. Den totala investeringsutgiften beräknas till 305 miljoner kronor, inklusive förväntad prisutveckling.

Inför kommande genomförandebeslut finns det flera frågor som behöver besvaras och risker som behöver utredas och hanteras. Till dessa hör bland annat att ombyggnaden av

panncentralen visar ett negativt resultat, samt risker kopplade till att produktionen kan bli dyrare än beräknat på grund av upphandling i en prismässigt uppåtgående byggmarknad och behov av en mer omfattande sanering av markföroreningar än beräknat.”

Särskilt uttalande angavs av Jan Jönsson (L) enligt följande

”Liberalerna ser positivt på att AB Stockholmshem bidrar till fler hyresrätter i ett attraktivt läge och att kulturhistoriska värden tas till vara i utvecklingen av fastigheten och området. Projektet innebär ett viktigt tillskott av bostäder och kan bidra till ett mer levande och tryggt stadsrum.

Samtidigt vill vi betona att projektet i praktiken består av två separata delar med olika syften och ekonomiska förutsättningar: nyproduktionen av bostäder respektive ombyggnaden av den tidigare panncentralen med inriktning mot kultur- och centrumverksamhet. Dessa delar bör därför särredovisas tydligt, både vad gäller investering, drift och långsiktig ekonomi.

Vi anser vidare att kulturhusdelen endast bör genomföras under förutsättning att den kan stå på egna ben ekonomiskt. Om tillräckliga intäkter eller långsiktigt hållbara finansieringslösningar inte kan säkerställas, bör denna del av projektet inte genomföras. Det är av stor vikt att bostadsprojektets ekonomi inte belastas eller urholkas av verksamheter som saknar ekonomisk bärighet.”

**§ 6 Genomförandebeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i Bjurö 3, tidigare benämnt Bjurö etapp 2, Farsta strand
Dnr SSAB 2025/187 - KS 2025/1298**

Förelåg koncernledningens tjänsteutlåtande.

Förelåg två förslag till beslut. Koncernledningens förslag till beslut och Christofer Fjellner (M) och Gunnar Björkmans (M) förslag till beslut.

Ordförande ställde förslagen mot varandra och koncernstyrelsen beslutar enligt koncernledningens förslag till beslut.

Koncernstyrelsen beslutar att föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

Genomförandet av AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder inom kvarteret Bjurö 3 i Farsta strand till en total investeringsutgift om 712 miljoner kronor inklusive förväntad prisutveckling, godkänns.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Genomförandet av AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder inom kvarteret Bjurö 3 i Farsta strand till en total investeringsutgift om 712 miljoner kronor inklusive förväntad prisutveckling, godkänns.
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Reservation angavs av Christofer Fjellner (M) och Gunnar Björkman (M) enligt följande.

”Förslag till beslut

Att avslå genomförandet av AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder inom kvarteret Bjurö 3 i Farsta strand.

Att därutöver anföra

Projektet Bjurö 3 har under en längre tid varit föremål för flera omarbetningar och revideringar. Redan när kommunfullmäktige i februari 2022 beslutade om en reviderad inriktning hade kostnaderna ökat med cirka 138 miljoner kronor jämfört med det ursprungliga beslutet.

I det nu aktuella ärendet föreslås en ytterligare kostnadsökning om cirka 230 miljoner kronor. Det innebär att projektets totala investeringskostnad i princip har fördubblats sedan det första beslutet. Trots denna omfattande kostnadsökning framgår det att flera ekonomiska risker fortfarande kvarstår. Vidare kommer projektet kommer att öka bolagets skulder och räntekostnader ytterligare, på ett sätt som inte är motiverat. Mot den bakgrunden bedömer vi att det inte är försvarbart att gå vidare med genomförandet i detta läge.

Familjebostäder ska bygga långsiktigt hållbara och ekonomiskt stabila projekt. När kostnaderna stiger i denna omfattning, utan att riskerna är tillräckligt hanterade, är det styrelsens ansvar att avvakta och begära en ny genomlysning innan nya åtaganden görs. Utöver de ekonomiska riskerna innebär den kraftiga kostnadsökningen även betydligt högre produktionskostnader per lägenhet, vilket riskerar att leda till höga hyror och därmed försvåra bolagets möjligheter att bidra till stadens bostadsförsörjningsmål på ett socialt hållbart sätt samt risk för vakanser. Mot denna bakgrund yrkar vi avslag på genomförandebeslutet för Bjurö 3.”

Suppleantyttrande angavs av Nike Örbrink (KD) enligt följande.

”Att avslå förslaget,

Att därutöver anföra följande

Stockholm ska byggas samman, både fysiskt och socialt. Kristdemokraterna menar att segregation motverkas genom bland annat mer blandade upplåtelseformer i områden som präglas av social utsatthet. Därför har vi föreslagit ett byggstopp för hyresrätter i stadsdelar där den utgör mer än två tredjedelar av lägenhetsbeståndet.

I Farsta strand utgör hyresrätten idag nära 68 procent av andelen lägenheter, och följaktligen föreslår vi att projektet avbryts och att staden istället fokuserar på att tillföra fler bostads- och äganderätter i området.”

**§ 7 Genomförandebeslut gällande AB Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder inom kvarteret Fotogenköket 2 i Primusområdet, Lilla Essingen
Dnr SSAB 2025/188 - KS 2025/1299**

Förelåg koncernledningens tjänsteutlåtande.

Förelåg två förslag till beslut. Koncernledningens förslag till beslut och Christofer Fjellner (M) och Gunnar Björkmans (M) förslag till beslut.

Ordförande ställde förslagen mot varandra och koncernstyrelsen beslutar enligt koncernledningens förslag till beslut.

Koncernstyrelsen beslutar att föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

Genomförandet av AB Svenska Bostäders nyproduktion inom blivande kvarteret Fotogenköket 2, Lilla Essingen, till en total investeringsutgift om 457 miljoner kronor inklusive förväntad prisutveckling, godkänns.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Genomförandet av AB Svenska Bostäders nyproduktion inom blivande kvarteret Fotogenköket 2, Lilla Essingen, till en total investeringsutgift om 457 miljoner kronor inklusive förväntad prisutveckling, godkänns.
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Reservation angavs av Christofer Fjellner (M) och Gunnar Björkman (M) samt *suppleantyttrande* av Nike Örbrink (KD) enligt följande.

”Förslag till beslut

Att avslå genomförandet av AB Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder inom blivande kvarteret Fotogenköket 2 i Primusområdet, Lilla Essingen
Att därutöver anföra

Det är glädjande att byggnationen av nya lägenheter på i Primusområdet på Lilla Essingen har påbörjats och vi ser positivt på att hyresrätter byggs i ett område som annars kommer att domineras av bostadsrätter. Blandningen av upplåtelseformer skapar ett visst mått av valfrihet i en annars svårtillgänglig bostadsmarknad.

Det har under flera år varit svårt för Svenska Bostäder, och andra byggherrar, att starta nyproduktionsprojekt då byggkostnaderna ökat kraftigt under inflationsåren i samband med pandemin. Samtidigt har även finansieringskostnaderna ökat då räntan stigit dramatiskt. Hos hyresgästerna har det dock inte funnits den betalningsvilligheten för de bruks- eller presumtionshyror som krävs för att projekten ska visa sig lönsamma. Nu kanske vi ser en vändning där betalningsvilligheten har ökat för premiumlägenheter i centrala och sjönära lägen.

Vi anser dock inte att det är Svenska Bostäder och allmännyttans uppgift att på bostadsmarknaden erbjuda de allra dyraste hyreslägenheterna i premiumsegmentet. Vi anser istället att allmännyttan kan bygga standardiserade Stockholmshus där byggkostnaden och därmed hyran kan hållas ned. Då Svenska Bostäders investeringsbudget är begränsad, tycker vi dock hellre att den ska prioriteras till det befintliga beståndet. Svenska Bostäder har t ex ett stort bestånd på Järva med stora renoveringsbehov men där investeringarna blir lönsamma då värdet på fastigheten ökar, samtidigt som drift- och underhållskostnaderna går ned och hyran kan höjas något. Välskötta fastigheter i det befintliga beståndet borde alltid prioriteras samtidigt som vi

kan erbjuda stockholmarna lägre hyra än i det nyproducerade. På så sätt blir allmännyttans hyreslägenheter tillgängliga för fler stockholmare.

Vidare anser vi att Svenska Bostäders skuldbörda på 12,5 miljarder kronor inte ska öka ytterligare. Istället för att Svenska Bostäder finansierar ytterligare ett nyproduktionsprojekt, denna gång med 457 miljoner kronor, tycker vi att projektet ska säljas till ett privat hyresfastighetsbolag och att köpeskillingen används för att betala ned på bolagets rekordhöga skuld.”

§ 8 Lägesrapport program Stockholms Framtida Avloppsrening (SFA) oktober 2025

Dnr SSAB 2025/215

Förelåg koncernledningens tjänsteutlåtande.

Koncernstyrelsen beslutar följande.

1. Anmälan av lägesrapport avseende projekt Stockholms Framtida Avloppsrening oktober 2025 godkänns
2. Lägesrapport avseende projekt Stockholms Framtida Avloppsrening oktober 2025 överlämnas till kommunstyrelsen för kännedom

§ 9 Övriga anmälningsärenden

Förelåg koncernledningens tjänsteutlåtande.

Anmäldes och lades till handlingarna följande ärenden.

1. Koncernledningens remissvar av ”Remiss av Motion om att värna stadens föreningsliv från vräkningar till följd av hyreshöjande renoveringar”. Dnr 2025/102
2. Koncernledningens remissvar av ”Remiss av Stockholms stads Kulturskoleplan”. Dnr SSAB 2025/104
3. Koncernledningens remissvar av ”Remiss av Handlingsplan för åldersvänlig stad”. Dnr SSAB 2025/151
4. Koncernledningens remissvar av ”Remiss av Motion om att automatisera handläggningen av enklare tillståndprocesser”. Dnr SSAB 2025/140
5. Koncernledningens remissvar av ”Remiss av Motion om skolval med kvalitet på gymnasiet”. Dnr SSAB 2025/90
6. Koncernledningens remissvar av ”Remiss av Motion om att nyföretagandet i Stockholm behöver öka”. Dnr SSAB 2025/113
7. Koncernledningens remissvar av ”Remiss av Handlingsplan för nationella minoriteter och urfolket samernas rättigheter”. Dnr SSAB 2025/137
8. Koncernledningens remissvar av ”Remiss av Handlingsplan för hbtqi-personers rättigheter och möjligheter 2030”. Dnr SSAB 2025/136
9. Koncernledningens remissvar av ”Remiss av Handlingsplan för romsk inkludering”. Dnr SSAB 2025/142
10. Koncernledningens remissvar av ”Remiss av Motion om att utveckla och förbättra Odenplan”. Dnr SSAB 2025/132

11. Koncernledningens remissvar av ”Remiss av Motion om att utreda demokrativillkoren i syfte att skärpa dessa för att motverka antidemokratiska krafter som hyr i andra- eller tredjehand”. Dnr SSAB 2025/131
12. Koncernledningens remissvar av ”Remiss av Motion om att konkurrensutsätta Stockholmshusen”. Dnr SSAB 2025/91
13. Koncernledningens remissvar av ”Remiss av Handlingsplan för bostadsförsörjning”. Dnr SSAB 2025/125
14. Koncernledningens remissvar av ”Remiss av Motion om att införa differentierade parkeringsavgifter”. Dnr SSAB 2025/99
15. Koncernledningens remissvar av ”Remiss av Motion om kostnader för att upprätthålla en god arbetsmiljö i skolan”. Dnr SSAB 2025/84
16. Koncernledningens remissvar av ”Remiss av Motion om att etablera duschbås på alla stadens skolor”. Dnr SSAB 2025/108
17. Koncernledningens remissvar av ”Remiss av Motion om att elektrifiering är nyckeln för att nå Stockholms klimatmål”. Dnr SSAB 2025/100
18. Koncernledningens remissvar av ”Remiss av Förslag till riksintresseanspråk för drivmedelsdepåer och energihamnar för energidistribution av drivmedel och bränslen”. Dnr SSAB 2025/176
19. Koncernledningens remissvar av ”Remiss av Motion om att ta fram en strategi för hållbart byggande”. Dnr SSAB 2025/139
20. Koncernledningens remissvar av ”Remiss av Promemorian En ny lag om kommunal hamnverksamhet”. Dnr SSAB 2025/184
21. Koncernledningens remissvar av ”Remiss av Motion om ett helhetslyft av Valhallavägen”. Dnr SSAB 2025/155
22. Koncernledningens remissvar av ”Remiss av Promemorian En ny Miljöprövningsmyndighet”. Dnr SSAB 2025/199
23. Förslag till länsplan för regional transportinfrastruktur för Stockholms län 2026–2037. Dnr SSAB 2025/177 - KS 2025/1191

§ 10 VD informerar

En muntlig föredragning framfördes av vice VD Stockholms Stadshus AB Anette Scheibe Lorentzi avseende status gällande bolagskoncernens investeringar.

§ 11 Övriga frågor

Inga övriga frågor förelåg och ordförande avslutade mötet.

Underskriftens äkthet valideras här: <https://underskriftpas.stockholm.se/validera>