

Svar på Interpellation av Tom Hedrup (M) till bostadsborgarrådet Deniz Butros (V) om den växande skuldsättningen i stadens allmännyttiga bostadsbolag

Dnr KS 2025/1388

Stockholms allmännyttiga bostadsbolag är några av landets största bostadsbolag. Tillsammans bidrar de till att utveckla Stockholm som Sveriges tillväxtmotor och ge husrum till den som är ny i landet. De allmännyttiga bostadsbolagen är avgörande för att kunna skapa en socialt och ekologiskt hållbar stad som alla människor har råd att bo och leva i. Därför ska vi både hålla en hög byggtakt och en långsiktigt hållbar fastighetsförvaltning. Bostadsbolagen ska bidra till en bättre fungerande bostadsmarknad som både möter invånarnas, arbetsmarknadens och lärosätenas behov och bidrar till att utjämna skillnaderna i levnadsvillkor.

Våra bostadsbolag är välskötta och har en stark ekonomi. Det är viktigt för oss eftersom det är en förutsättning för att både kunna ta hand om de bostäder vi har, och samtidigt kunna bygga fler bostäder. Som exempel kan nämnas att AB Familjebostäders belåningsgrad beräknas, efter förvärvet av AB Hjulstahem, uppgå till 23,3 procent baserat på fastighetsbeståndets marknadsvärde. I jämförelse med en analys av svenska fastighetsföretag som genomfördes av Finansinspektionen under år 2023 (FI Analys nr 41) är belåningsgraden relativt sett låg.

Det internationella kreditvärderingsinstitutet Standard & Poor's har senast i november 2025 bekräftat Stockholms stads kreditbetyg till AAA/A-1+ med stabila utsikter. Vidare skrev Standard & Poor's att de anser att det finns låg risk förknippad med stadens vidareutlåning till bostadsbolagen, ”på grund av deras starka affärsprofiler och finansiella ställning”. Någon risk för att stadens kreditbetyg skulle påverkas negativt av bostadsbolagens arbete föreligger alltså inte. Tvärt emot bidrar bolagens starka affärsprofiler och finansiella ställning positivt till vårt höga kreditbetyg.

Våra bostadsbolag ska i enlighet med kommunfullmäktiges budget säkerställa att de har en långsiktigt hållbar fastighetsförvaltning. En aktiv förvaltning av den samlade fastighetsportföljen innebär att både förvärv av strategiska fastigheter och försäljningar av andra fastigheter är möjligt. Båda sakerna har också skett under denna mandatperiod. Dock vill jag understryka att denna majoritet inte kommer sälja eller ombilda några

bostäder. Tvärtom så ska vi värna allmännyttans bostadsbestånd och gärna också öka det.

Kommunala bostadsbolag i Sverige måste enligt lag (2010:879) drivas både i allmännyttigt syfte och enligt affärsmässiga principer. Det gäller självklart för våra bostadsbolag. Jag vill understryka att bostadsbolagens nyproduktionsprojekt möter detta och har kalkylräntor baserade på marknadsanalyser. Bostadsbolagens nyproduktion bär också sina egna kostnader, vilket inkluderar finansieringskostnaderna. Nyproduktionen är därför inget som belastar det övriga skattekollektivet.

Vi har under de senaste åren sett kraftigt ökande byggkostnader och även ett högre ränteläge än tidigare. Det har ställt ökade krav på kostnadskontroll, prioriteringar och effektivitet i nyproduktionen. Bostadsbolagen har arbetat hårt för att optimera nyproduktionsprojekten bland annat genom rationell utformning och att öka boarean. Bostadsbolagen arbetar också för att effektivisera sina organisationer, förvaltning och öka driftnettot i syfte att fortsätta säkra en långsiktigt hållbar ekonomi.

Att ha en god ekonomi i våra bostadsbolag är A och O för mig som värnar allmännyttan och vill utveckla den. Det är bara så vi kan fortsätta att bygga och bidra till en sammanhållen stad. Det innebär också att bostadsbolagen ska ha god soliditet och en ekonomi i balans. Detta arbete pågår ständigt, men just nu med ökad intensitet just eftersom konjunkturen och kostnadsökningarna har varit så utmanande. Gällande låneskulden kan som exempel nämnas att Svenska Bostäder under senare år har amorterat 274 miljoner kronor på bolagets skuld.

Tillsammans med exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och kommunstyrelsen arbetar också bostadsbolagen med en ny projektstyrning där både bolagens och stadens projektportföljer har genomlysts. Genomlysningen har omfattat en bedömning av den möjliga utbyggnadstakten och marknadsdjupet i olika geografiska områden, ekonomi för de enskilda projekten samt för portföljen i sin helhet. Utifrån analysen har exploateringsnämnden, i dialog med både de allmännyttiga bostadsbolagen och privata byggaktörer, beslutat om projekt som bedömts möjliga att senareläggas, pausas eller avbrytas. Det nuvarande arbetssättet innebär en tydligare prioritering mot de projekt som bedöms vara strategiskt viktiga och ha bäst genomförbarhet, vilket också stadsrevisionen nyligen konstaterat (Dnr: RVK 2025/77).

värsta byggkris sedan 1990-talet så har regeringens byggpolitik ekat tomt. Tobias Olsson, förbundsdirektör på Sveriges Arkitekter satte fingret på utmaningen när han konstaterade att "Sverige är ganska ensamt i Europa om att ha ett sånt konjunkturberoende där allt sker på marknadens villkor. När efterfrågan minskar byggs det mindre trots att behovet fortfarande finns. Här tror jag att det är viktigt för alla att få till en stabilare byggkonjunktur."

Vad har då vår då regeringen gjort? Jo mitt när vi var på väg in i denna byggkris så avvecklade man det investeringsstöd för nya hyresrätter som tidigare fanns. Ett stöd som just bidrog till att det både byggdes mer och att de bostäderna fick en lägre hyra än vad som annars hade varit fallet.

Stockholm den Datum

Deniz Butros