

Genomförandebeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder inom kvarteret Bjurö 3 (tidigare benämnt Bjurö etapp 2), Farsta strand

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar 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.

Föredragande borgarråden Karin Wanngård och Deniz Butros

Sammanfattning av ärendet

AB Familjebostäder kan med projektet Bjurö 3 (tidigare benämnt Bjurö etapp 2) tillföra bostäder i ett väletablerat och uppskattat område med god tillgång till allmänna kommunikationsmedel. Projektet omfattar totalt nybyggnation av 156 bostäder, och tre kommersiella lokaler, till en total investeringsutgift om 712 mnkr inkl. moms. Projektet planeras för en möjlig byggstart under Q3 2026 med ett förväntat färdigställande under Q4 2030.

Projektet definieras som stort projekt enligt stadens investeringsregler, eftersom investeringsutgiften överstiger 300 miljoner kronor, vilket innebär att beslut ska fattas av koncernstyrelsen och kommunfullmäktige.

Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB.

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.

Farsta är i översiktsplanen utsett till en av ytterstadens nio tyngdpunktsområden. I stadsutvecklingsprogrammet "Tyngdpunkt Farsta" finns en ambition att utveckla och förtäta stadsdelarna Farsta, Farsta strand och Larsboda.

I projektet Bjurö 3 föreslås upprättande av två byggnader om sex till sju våningar med totalt 156 lägenheter utmed Magelungsvägen och Ullerudsbacken. Projektet planeras inrymma tre kommersiella lokaler. I projektet ingår fem bilpoolsplatser på fastigheten. I övrigt möjliggörs parkering via parkeringsköp i garage som anordnas av Stockholms StadsParkerings AB.

Läget vid Farsta strand innebär god tillgänglighet med närhet till både tunnelbana, buss och pendeltåg. Naturmark på innergården och befintliga grönytor bevaras i så hög utsträckning som möjligt.

Den beräknade investeringsutgiften uppgår till 712 mnkr. I det ingår en uppskattning av framtida kostnadsutveckling fram till projektets färdigställande samt riskreserver. För att begränsa utgiften har AB Familjebostäder delat upp entreprenaden i syfte att öka konkurrensen. Med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i området uppnås ett positivt resultat. Aktuellt avkastningskrav har bedömts i samråd med Familjebostäders externa fastighetsvärderare.

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 indexuppräkningsindex är därför anpassad till en mer normal kostnadsutveckling. Som stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB påpekar är det av vikt att AB Familjebostäder bevakar utvecklingen och säkerställer att indexuppräkningsindex och kostnadskalkylerna speglar det aktuella marknadsläget genom hela projektets gång. 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 väl genomarbetade projekt som tillför många värden till staden. Därför föreslår vi att kommunfullmäktige beslutar om att godkänna projektet som möjliggör nya hyresrätter i staden.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande, AB Familjebostäder, dnr KS 2025/1298-1.1
2. Investeringskalkyl (Sekretess enligt OSL 19 kap 1 och 3 §§), dnr KS 2025/1298-1.2
3. Protokollsutdrag, AB Familjebostäder, dnr KS 2025/1298-1.3

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådens förslag.

Reservation av borgarråden Christofer Fjellner och Andréa Hedin (båda M) enligt följande.

Vi föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

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

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 komma 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.

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

Stockholm den 4 februari 2026

Karin Wanngård
Kommunstyrelsens ordförande

Reservation av Christofer Fjellner, Johan Paccamonti och Sophia Granswed Baat (alla M) som är likalydande med Moderaternas reservation i borgarrådsberedningen.

Reservation av Gabriel Kroon (SD) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Kommunstyrelsen förslår att kommunfullmäktige avslår borgarrådsberedningens förslag till beslut.
2. Därutöver anföra följande:

Sverigedemokraterna ställer sig negativa till förtätning av Farsta med ytterligare hyresrätter. Farsta har stora sociala problem präglad av arbetslöshet och växande parallella samhällen som har skapats av 2000-talets kraftiga invandring från tredjeländer till Sverige. Med anledning av detta föreslår Sverigedemokraterna att ärendet avslås.

Särskilt uttalande av Jonas Naddebo (C) enligt följande.

Centerpartiet står bakom ambitionen att minska bilberoendet i staden och är positiva till mobilitetsåtgärder som underlättar ett hållbart resande. Mobilitetslösningar som bilpooler, cykelpooler och andra delade tjänster kan vara effektiva verktyg för att sänka parkeringstal och samtidigt ge boende reella alternativ till egen bil. Erfarenheter från andra nybyggnadsområden visar dock att dessa åtgärder alltför ofta saknar långsiktighet. I flera fall har både bilpooler och cykelpooler försvunnit kort tid efter inflyttning, trots att de varit en central del av kalkylen och av de boendes beslut att avstå egen bil.

Detta riskerar att undergräva förtroendet för stadens mobilitetsstrategi. När människor flyttar in i nyproduktion och gör livsval utifrån utlovade mobilitetsåtgärder måste dessa också vara hållbara över tid. Ambitiösa klimatstrategier hos stadens bostadsbolag är välkomna, men mobilitetslösningar får inte reduceras till tillfälliga pilotinslag eller symboliska åtaganden som inte håller i praktiken.

Centerpartiet anser därför att mobilitetsåtgärder som används för att motivera sänkta parkeringstal måste vara långsiktigt säkrade, uppföljningsbara och ekonomiskt hållbara. Endast genom att säkerställa att dessa lösningar består över tid kan vi på allvar minska bilberoendet och skapa ett hållbart förtroende mellan staden och de boende

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

Ärendet

I ärendet föreslås att koncernstyrelsen och kommunfullmäktige godkänner genomförandet av AB Familjebostäders nyproduktion inom kvarteret Bjurö 3 i Farsta strand.

Projektet definieras som stort projekt enligt stadens investeringsregler, eftersom investeringsutgiften överstiger 300 miljoner kronor, vilket innebär att beslut ska fattas av koncernstyrelsen och kommunfullmäktige.

Projektet omfattar 156 bostäder fördelade på två huskroppar om sex till sju våningar utmed Magelungsvägen och Ullerudsbacken samt tre kommersiella lokaler.



Illustration med vy mot sydost mot Magelungsvägens korsning med Ullerudsbacken. Bild från ÅWL Arkitekter

Naturmark på innergården och befintliga grönytor bevaras i så hög utsträckning som möjligt. I detta projekt ingår fem bilpoolsplatser på fastigheten. I övrigt möjliggörs parkering via parkeringsköp i garage som anordnas av Stockholms Stads Parkerings AB.



Projektets läge, översikt och vy över närområdet

Projektet utgörs av en förtätning i Farsta strand där bolaget redan är väletablerat med 16 fastigheter. Området har goda kommunikationer med tunnelbana, buss och pendeltåg samt närhet till rekreationsområden vid Drevviken och Magelungen. Farsta

strands torg tillhandahåller närservice och i Farsta Centrum finns ett större handelsutbud.

Lägenhetsfördelningen är 50 ettor, 19 tvåor, 22 treor, 53 fyror och tolv femmor, vilket innebär en betydande andel större lägenheter för att möta efterfrågan från hushåll med behov av fler rum. Genomförd marknadsundersökning styrker efterfrågan och lägenhetsfördelningen.

Tidplan

Genomförandet på plats planeras påbörjas efter sommaren 2026. Första inflyttning beräknas till 2030 och projektet avses slutredovisas 2031.

Ekonomi

Investeringsutgiften bedöms till 661 miljoner kronor i september 2025 års kostnadsläge och 712 miljoner kronor inklusive förväntad prisutveckling. Indexantagandet grundas på Riksbankens inflationsmål plus en halv procentenhet, motsvarande 2,5 procent per år. Upparbetade utgifter i projektet uppgår i september 2025 till 34 miljoner kronor.

För att begränsa utgiften har bolaget delat upp entreprenaden för att öka konkurrensen och optimerat byggnadsutformningen för att stärka intäkter. En riskbuffert är inrymd i kalkylen. Med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav uppnås ett positivt resultat.

Risker

Sedan inriktningsbeslutet har projektet pressats av hög byggkostnadsutveckling, leveransstörningar och skärpta bullerkrav mot Magelungsvägen. Buller- och akustikkrav möts genom byggnadsutformning och planlösningar. Markförhållanden har höjt utgiften genom att föroreningar i tidigare vägyta har medfört krav på selektiv masshantering och deponi samt anpassad grundläggning, schakt och trafiknära logistik.

Två huvudrisker kvarstår, tillgänglighet till fastigheten under pågående mark- och ledningsarbeten i närområdet och markföroreningar. Den första hanteras med tidsmarginaler och samordning med berörda aktörer. Den andra hanteras genom utökade markmiljöundersökningar, löpande provtagning och avsatta medel för sanering.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 15 december 2025 följande.

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

B. 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 av Christofer Fjellner m.fl. (alla M), se Reservationer m.m.

Suppleantyttrande av Nike Örbrink (KD), se Reservationer m.m.

Stockholms Stadshus AB:s och stadsledningskontorets gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 1 december 2025 har i huvudsak följande lydelse.

Koncernledningen och stadsledningskontoret bedömer att projektet på ett ändamålsenligt sätt bidrar till stadens bostadsmål och ligger i linje med kommunfullmäktiges budget och Tyngdpunkt Farsta. Projektets lägenhetsfördelning med en hög andel fyra rum och kök eller större bedöms väl svara mot efterfrågan från barnfamiljer och hushåll med behov av fler rum. De tre lokalerna kan successivt bidra till ett förbättrat serviceutbud och tryggare stråk.

Direktavkastningen bedöms vara marknadsmässig och den planerade hyresnivån rimlig i förhållande till läge, produkt och tekniska krav. Mot bakgrund av kostnadsläget och ett mer stabilt läge för byggkostnadsindex ska kalkylen och index uppdateras löpande samt uppföljning ske på faktisk kostnadsutveckling, särskilt vid anbud, kontraktstecknande och större projekteringsändringar. Vid avvikelser ska bolaget säkra att projektet bär sig genom värdeoptimering av utformning och systemval.

Koncernledningen och stadsledningskontoret utgår från att vakansrisk och uthyrningsförmåga är tillräckligt analyserade och att marknadsunderlaget är genomlyst i relevanta delar. Sammantaget bedöms de redovisade riskerna vara hanterbara inom beslutad budget, under förutsättning av fortsatt kostnadskontroll, marknadsprövade upphandlingar och strukturerad riskhantering. Mot denna bakgrund föreslås att koncernstyrelsen och kommunfullmäktige beslutar att godkänna genomförandet enligt ovan.

Reservationer m.m.

Stockholms Stadshus AB

Reservation av Christofer Fjellner m.fl. (alla M)

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

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 av Nike Örbrink (KD)

- Att avslå förslaget,
- Att därutöver anför 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.