

Protokoll 5/2025

fört vid Svenska Bostäder, ABs sammanträde torsdagen den
16 oktober 2025 kl. 10:02-11:30, Husby

Ledamöter

Deniz Butros (V) Ordförande
Peter Jönsson (M) Vice ordförande
Johan Heinonen (S)
Karin Hanqvist (S)
Martin Sahlin (MP)
Jonas Nilsson (M)
Kristiina Katajikko (M) ersätter Johanna Elgenius (L)

Ersättare

Emilia Winberg (S)
Anton Jägare (S)
Patrik Ståhlgren (C)
Jan-Eric Lundqvist (KD)

Övriga närvarande

Lisa Colving Personalföreträdare
Carl Henrik Gratte Personalföreträdare
Matilda Malmquist Glas Sekreterare
Stefan Sandberg VD
Åsa Steen Förvaltningschef
Anton Leigard Fastighetschef
Sanne Neiberg Tjänsteman Ledningskoordinator
Stefan Runfeldt Borgarrådssekreterare

Justerare

Deniz Butros, Peter Jönsson

Datum för justering

Paragraf

§7

Sekreterare

Matilda Malmquist Glas

§ 7

Genomförandebeslut, blivande kvarteret Fotogenköket 2

SB 2024/232

Beslut

Förelåg två förslag till beslut. Verkställande direktörens förslag till beslut och Peter Jönsson (M), Jonas Nilsson (M) och Kriistina Katajikkos (M) förslag till beslut. Ordförande ställde förslagen mot varandra och styrelsen för Svenska Bostäder beslutade enligt verkställande direktörens förslag till beslut.

1. Genomförande av nyproduktion av hyres-, och servicebostäder inom blivande kvarteret Fotogenköket 2, Lilla Essingen, till en total investeringsutgift om 457 mnkr, inklusive moms, godkänns.
2. Kommunfullmäktige föreslås godkänna genomförandet avseende nyproduktion på blivande fastighet kvarteret Fotogenköket 2 enligt i ärendet redovisade förutsättningar och ekonomisk analys.
3. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Genomförandebeslut, blivande kvarteret Fotogenköket 2", daterad den 6 oktober 2025, (Bilaga § 7).

Fastighetschefen Anton Leigard lämnade en redogörelse.

Reservationer

Peter Jönsson (M), Jonas Nilsson (M) och Kriistina Katajikko (M) lämnade en reservation enligt följande.

"Förslag till beslut

att avslå VD:s förslag till beslut

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."

Patrik Ståhlgren (C) och Jan-Eric Lundqvist (KD) lämnade ett ersätтарыttrande enligt ovan.

Handlingar i ärendet

- SB 2024/232-5 (Signerad) Genomförandebeslut Fotogenköket 2.
- SB 2024/232-3 (Signerad) Bilaga 1 Kalkylinformation Fotogenköket