

Protokoll 3/2025

fört vid Svenska Bostäder, ABs sammanträde torsdagen den
12 juni 2025 kl. 09:50-11:22, Dalen

Ledamöter

Peter Jönsson (M) Vice ordförande Mötesordförande §§1 - 8
Johan Heinonen (S)
Karin Hanqvist (S)
Martin Sahlin (MP)
Jonas Nilsson (M)
Johanna Elgenius (L)
Mohamed Nuur Bashir Abdi (V) ersätter Clara Lindblom (V)

Ersättare

Abdiaziz Serar (S)
Emilia Winberg (S)
Anton Jägare (S)
Kristiina Katajikko (M)
Jan-Eric Lundqvist (KD)

Övriga närvarande

Matilda Malmquist Glas Sekreterare
Stefan Sandberg VD
Åsa Steen Förvaltningschef
Monica Häger Ekonomichef
Anton Leigard Fastighetschef
Jannike Siljan Avdelningschef
Sanne Neiberg Tjänsteman Ledningskoordinator
Stefan Runfeldt Borgarrådssekreterare
Lisa Colving Personalföreträdare

Justerare

Peter Jönsson, Johan Heinonen

Datum för justering

Paragraf

§6

Sekreterare

§ 6

Inriktningsbeslut Garagevägen

SB 2025/238

Beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutade, i enlighet med verkställande direktörens förslag, följande.

1. Inriktningen för nyproduktion inom del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1, (blivande fastighet Dekanen och Prefekten) till en total investeringsutgift om 350 mnkr inklusive moms, godkänns.
2. Kommunfullmäktige föreslås godkänna inriktningen avseende nyproduktion inom del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1, till en total investeringsutgift om 350 mnkr inklusive moms.
3. VD får i uppdrag att teckna överenskommelse om exploatering.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Inriktningsbeslut Garagevägen", daterad den 2 juni 2025, (Bilaga § 6).

Fastighetsutvecklingschefen Anton Leigard lämnade en kompletterande redogörelse.

Särskilda uttalanden

Vice ordföranden Peter Jönsson (M), ledamoten Jonas Nilsson (M), ledamoten Johanna Elgenius (L) lämnade ett särskilt uttalande enligt följande.

På fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 lämnade Exploateringsnämnden markanvisning 2016 och detaljplanen vann laga kraft 2018. Under de sju åren som förflutit fram till att detta inriktningsbeslut når Svenska Bostäders styrelse har många förutsättningar totalt förändrats. Dessa förutsättningar har alla ökat riskerna med att bygga hyreslägenheter och vi har under senaste åren sett ett paradigmskifte där risker för vakanser i nyproduktion är ett faktum. Det finns absolut en efterfrågan av hyresbostäder men betalningsviljan för bostäder med hyresnivåer som krävs för lönsamma projekt är sviktande.

Den sviktande betalningsviljan kanske gäller särskild för just studentbostäder då just studenter är en grupp hyresgäster med svag

ekonomi. Drygt hälften av 20-29-åringar har en disponibel inkomst under 25 000 i månaden och för 2025 är studiemedlen 13 500 per månad (studiebidrag 4 100 och max lån 13 500). Med den antagna presumtionshyran skulle boendekostnaden stå för en större andel av inkomsten än vad många hyresgäster kan acceptera.

Det är framsynt att i kalkylen räkna med en högre vakans än den historiska schablonmässiga som man använt för bostäder. Det kan dock vara för optimistisk att tro att vakansrisken enbart är av omflyttningskaraktär. Man menar att det inte finns någon risk för strukturell vakans och hänvisar till den inköpta Marknadsanalysen från Evidens. Det är positivt att bolagen tar in extern experthjälp vid svåra investeringsbeslut men det är då viktigt att ta in hela analysen och även ta fasta på uttalade risker. Evidens pekar på att prognosen på befolkningstillväxt i Stockholmsområdet har kraftigt reviderats och att även befolkningsökningen av yngre (19-25 år) har minskat betydligt. Man visar också i sin enkätstudie att få av de svarande är villiga att betala de planerade hyrorna. Även om Evidens analys inte nämner vakansrisk, finns det mycket som talar för att vi kommer se en högre strukturell vakans i framtiden för hyresrätter och då speciellt för studentbostäder.

Vi förutsätter att bolagsledningen tar hänsyn till detta i den fortsatta processen.

Suppleanten Jan-Eric Lundqvist anslöt till uttalande i form av ett ersättaryttrande.

Handlingar i ärendet

- SB 2025/238-1 Inriktningsbeslut Garagevägen
- SB 2025/238-2 Garagevägen Bilaga 1 Kalkylinformation
- SB 2025/238-3 Garagevägen Bilaga 2 Marknadsanalys studentbostäder Hammarbyhöjden