

Protokoll Nr 5/2025

fört vid sammanträde med styrelsen för Stockholms Stadshus AB
måndagen den 22 september 2025 kl. 13:00

Ledamöter	Karin Wanngård (S) Ordförande Arvid Vikman Rindevall (S) Thomas Ehrnström (V) Martin Hansson (MP) Jan Jönsson (L) Jonas Naddebo (C) Tina Kratz (V) ersätter Clara Lindblom (V) Yvonne Fernell-Ingelström (M) ersätter Christofer Fjellner (M) Gunnar Björkman (M) ersätter Gustav Johansson (M)
Suppleanter	Maria-Elsa Salvo (S) Emilia Bjuggren (S) Lars Strömgren (MP) Björn Ljung (L) Nike Örbrink (KD)
Övriga närvarande	Dick Morén Facklig SACO Kristin Selander Facklig VISION Jim Schütt Facklig LO Fredrik Jurdell VD Anette Scheibe Lorentzi vice VD Magnus Thulin Sekreterare André Beinö Borgarrådssekreterare Peter Kvarnhem Ekonomichef Tuula Seger Tjänsteman Gustaf Swedlund Tjänsteman
Justerare	Karin Wanngård, Jan Jönsson
Paragraf	§6
Sekreterare	Magnus Thulin

§ 6 Inriktningsbeslut gällande AB Svenska Bostäders nyproduktion av lägenheter vid Garagevägen inom del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1, blivande fastigheter Dekanen och Prefekten, Hammarbyhöjden

Dnr SSAB 2025/112 - KS 2025/864

Förelåg koncernledningens och stadsledningskontorets gemensamma tjänsteutlåtande.

Koncernstyrelsen beslutar att föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

1. Inriktningen för AB Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder vid Garagevägen, inom del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1, blivande fastigheter Dekanen och Prefekten, med en total investeringsutgift om 350 mnkr inklusive förväntad kostnadsutveckling, godkänns.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande:

1. Inriktningen för AB Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder vid Garagevägen, inom del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1, blivande fastigheter Dekanen och Prefekten, med en total investeringsutgift om 350 mnkr inklusive förväntad kostnadsutveckling, godkänns.
2. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

Särskilt uttalande angavs av Yvonne Fernell-Igelström m.fl. (M) samt *suppleantyttrande* av Nike Örbrink (KD) 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 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.”

Signerat av

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Karin, Wanngård	2025-09-24
Jan Oskar, Jönsson	2025-09-24
Per Magnus, Thulin	2025-09-24