

Protokoll 4/2022

fört vid Svenska Bostäder, ABs sammanträde torsdagen den 28 april 2022 kl. 09:23-11:31, Vällingby

Ledamöter

Dennis Wedin (M) Ordförande
Clara Lindblom (V) Vice ordförande
Karin Blomstrand (M)
Emilie Fors (L)
Ragnar von Malmborg (MP)
Karin Gustafsson (S)
Karin Hanqvist (S) ersätter Göran Dahlstrand (S)

Ersättare

Johan Hjelmstrand (M)
Johanna Elgenius (L)
Kersti Berggren (MP)
Emil Adén (S)

Övriga närvarande

Kai Cseresnyés Personalföreträdare
Jenny Schönbeck Hübinette Personalföreträdare
Pelle Byström Personalföreträdare
Stefan Sandberg VD
Petra Karlsson Sekreterare
Åsa Steen Förvaltningschef
Anton Leigard Fastighetschef
Liselotte Tjernlund Ekonomichef
Jannike Siljan Avdelningschef
Martin Holmén Politisk sekreterare

Justerare

Dennis Wedin, Clara Lindblom

Datum för justering

Paragraf

§10

Sekreterare

Petra Karlsson

§ 10

Genomförandebeslut, nyproduktion av bostäder och renovering garage inom Trondheim 4 och 5, Oslo 1 och 6 samt Molde 3 och 4, i stadsdelen Husby

SB 2021/336

Beslut

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

1. Godkännande av genomförande av nyproduktion 122 lägenheter samt renovering garage med ursprungligt 1249 parkeringsplatser. Detta inom fastigheterna Trondheim 4 och 5, Oslo 1 och 6 samt Molde 3 och 4, i stadsdelen Husby. Total investeringsutgift om 453 mnkr inklusive moms avseende nyproduktionen. Renoveringskostnad avseende garagen är beräknad till 77 mnkr.
2. Kommunfullmäktige föreslås godkänna genomförandet av nyproduktion av 122 lägenheter samt renovering av garage med ursprungligt 1249 parkeringsplatser inom fastigheterna Trondheim 4 och 5, Oslo 1 och 6 samt Molde 3 och 4, i stadsdelen Husby. Detta enligt i ärendet redovisade förutsättningar och ekonomiska analys.
3. VD får i uppdrag att genomföra projektet.
4. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Genomförandebeslut, nyproduktion av bostäder och renovering garage inom Trondheim 4 och 5, Oslo 1 och 6 samt Molde 3 och 4, i stadsdelen Husby", daterad den 7 mars 2022, (Bilaga § 10).

Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en kompletterande redogörelse.

Särskilt uttalande

Under överläggning gjorde ordföranden Dennis Wedin m.fl. (M), ledamoten Emilie Fors (L), ledamoten Ragnar von Malmborg (MP) samt ersättaren Ragnhild Elfsö (C) ett särskilt uttalande i enlighet med vad som anförs nedan:

Vi går nu fram med ett välkommet tillskott om 122 nya lägenheter fördelat på sex kvarter i Husby som under årens lopp haft begränsad nyproduktion. Av de 122 lägenheter byggs det främst 3:or och 4:or då intresset för detta varit stort i området. Det är också fokus på

ökad trygghet i området genom nya gatumiljöer med träd och trottoarer längs de tre huvudgatorna samt stickgator i området.

Nyproduktionen av lägenheter och renoveringen av garagen är ett stort projekt med investeringsutgifter om totalt 453 miljoner kronor. Som alla större projekt så finns det ekonomiska risker och ökade priser på råvaror och byggmaterial, liksom kriget i Ukraina påverkar kostnader och logistikflöden. Vi i grönbå majoritet vill därför särskilt trycka på vikten av kostnadskontroll och att man noga följer projektets ekonomi.

Vi vet även att parkeringssituationen i Husby redan idag är ansträngd. När bolaget nu går vidare med påbyggnad på befintliga parkeringshus kommer detta att påverka parkeringssituationen ytterligare. Det är därför viktigt att bolaget informerar och har konstruktiv dialog med berörda hyresgäster och ser över olika möjliga lösningar för att avhjälpa bristen som uppstår. Bland annat genom att instruera hur nya p-platser söks, om det går att skapa bilpool som komplement och att i den mån det går erbjuda ersättningsplatser på andra platser under tiden bygget pågår.

Särskilt uttalande

Under överläggning gjorde vice ordföranden Clara Lindblom (V) ett särskilt uttalande i enlighet med vad som anförs nedan:

Detta projekt innebär ett positivt tillskott av bostäder och renovering av ett antal parkeringsgarage i Husby – men vi är mycket bekymrade över den kalkylerade hyresnivån. Enligt tjänsteutlåtandet beräknas hyran landa på 1950 kronor per kvadratmeter, vilket skulle innebära att en trea på 77 kvm får en månadshyra på 12 512 kr och en fyra på 90 kvm får en månadshyra på 14 625 kr. De här hyresnivåerna är inte bara höga för området som bolaget konstaterar i tjänsteutlåtandet, utan ligger också långt över vad väldigt många vanliga stockholmare har råd att betala varje månad.

Ytterligare en varningsklocka är att bolaget trots den akuta bostadsbristen ser en risk för vakanser i samband med projektet – det vill säga att alla lägenheterna inte kan eller tar lång tid att hyras ut eftersom de är för dyra. Vi skulle även vilja framhålla att det till följd av de höga hyresnivåerna också finns en risk att omflyttningen i övriga lägenheter blir högre än normalt, vilket kan ha negativ inverkan på trygghet och sammanhållning mellan grannar samt leda till ett ökat slitage på lägenheterna.

Vi vill understryka vikten av att Svenska Bostäder och de övriga allmännyttiga bostadsbolagen ges bättre förutsättningar att bygga bostäder med hyror som motsvarar de behov som finns på

bostadsmarknaden. Under den här mandatperioden har vi sett att allt fler markanvisningar som tilldelats bolaget avser platser med komplexa markförutsättningar – såsom behov av sprängningar, kostsamma ledningsomläggningar och krav på uppförande av parkeringsplatser i underjordiska garage. Detta gör att förutsättningarna att bygga hyresrätter med överkomliga hyror i stort sett blir obefintliga – även i projekt med Stockholmshus.

Allmännyttan är ett av kommunens viktigaste verktyg för att leva upp till bostadsförsörjningsansvaret och säkerställa att det byggs bostäder till alla delar av befolkningen. Men då måste bostadsbolagen även ges förutsättningar att göra det, på riktigt.

Handlingar i ärendet

- SB 2021/336-3 Genomförandebeslut, nyproduktion av bostäder och renovering garage inom Trondheim 4 och 5, Oslo 1 och 6 samt Molde 3 och 4, i stadsdelen Husby, inkl bilagor
- SB 2021/336-3.1 Bilaga 1 Ekonomiska förutsättningar nyproduktion (sekretess)
- SB 2021/336-3.2 Bilaga 2 Riskanalys Husby Garage 220124 (sekretess)

Digitala signaturer

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

| Namn | Datum |
|------------------------|--------------|
| Stefan Patrik,Sandberg | 2022-04-29 |