

**Stockholms Stadshus AB**  
**Stadsledningskontoret**

Dnr SSAB 2023/99 Ärende 7  
Dnr KS 2023/910

**Handläggare**  
Stockholms Stadshus AB  
Peter Dahlberg  
Telefon: 08 - 508 293 23

**Till**  
Koncernstyrelsen  
Kommunstyrelsen

Stadsledningskontoret  
Susanne Dingle  
Telefon: 08 - 508 292 61

## **Reviderat inriktningsbeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i Postgården, Årsta**

### **Förslag till beslut**

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

1. Inriktningen för AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder och lokaler i Postgården, med en investeringsutgift om 367 mnkr godkänns.

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Inriktningen för AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder och lokaler i Postgården, med en investeringsutgift om 367 mnkr godkänns.
2. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

### **Sammanfattning**

I projektet som föreslås i detta ärende bygger Familjebostäder cirka 90 bostäder och sju lokaler, varav en förskola, i Årsta till en total projektkostnad om 367 mnkr.

I december 2012 erhöll AB Familjebostäder en markanvisning för projektet Postgården. Detaljplanearbetet påbörjades i april 2013 och i augusti 2014 fattade AB Familjebostäders styrelse beslut om att godkänna inriktningen för projektet. Då benämndes projektet Årstafältet etapp två och omfattade 75 lägenheter till en investeringsutgift om 237 mnkr.

**Stockholms Stadshus AB**

Ragnar Östbergs plan 1  
Stadshuset  
105 35 Stockholm  
Växel 08-508 290 00  
Fax 08-508 290 80  
info@stadshusab.se  
stadshusab.stockholm.se

Under detaljplaneprocessen förändrades utformningen av projektet. Postgården 1 innefattar nu nybyggnation av cirka 90 bostäder, vilket är en ökning med 15 lägenheter i jämförelse med tidigare inriktningsbeslut. Det kan konstateras att investeringsutgiften, efter närmare tio år sedan ursprungligt inriktningsbeslut, har ökat med 130 mnkr. Projektet bedöms dock fortfarande kunna genomföras med ett balanserat resultat för bolaget.

I en omvärld som präglas av fortsatt osäkerhet med pågående konflikter, höjda räntor och fortsatt hög inflation, anser stadsledningskontoret och koncernledningen att det är viktigt att sträva efter att fortsätta arbetet med att möjliggöra genomförandet av initierade projekt.

Stadsledningskontoret och koncernledningen gör bedömningen att direktavkastningen i projektet är marknadsmässig, jämfört med andra liknande bostadsprojekt. Den bedömda hyresnivån bedöms utifrån förutsättningarna som rimlig. Därför föreslås att kommunfullmäktige beslutar om att godkänna den reviderade inriktningen för projektet med dess nya förutsättningar.

### **Bakgrund**

Stockholms stad har höga ambitioner när det gäller stadens utbyggnad. Det långsiktiga målet i enlighet med kommunfullmäktiges budget är att 140 000 nya bostäder med blandade upplåtelseformer ska byggas under perioden 2010-2030. Familjebostäder har en viktig uppgift i att bidra till att uppnå detta mål. Världsekonomin är fortsatt osäker och präglas fortfarande av både hög inflation och stigande räntor. Stadens bostadsbolag ser i samband med detta kraftigt ökade bygg- och driftkostnader och pressad lönsamhet, samtidigt som de arbetar intensivt med både nya och pågående projekt för att säkerställa att de kan bidra till att uppnå stadens bostadsmål.

I december 2012 erhöll AB Familjebostäder en markanvisning för projektet Postgården. Detaljplanearbetet påbörjades i april 2013 och i augusti 2014 fattade AB Familjebostäders styrelse beslut om att godkänna inriktningen för projektet, som då benämndes som projekt Årstafältet etapp två. Då omfattade projektet 75 lägenheter till en investeringsutgift om 237 mnkr. Projektet Postgården är en del av utvecklingsområdet Årstafältet där det planeras för cirka 7000 nya bostäder. I december 2022 vann detaljplanen laga kraft. Under detaljplaneprocessen förändrades utformningen av projektet. Postgården 1 innefattar nu nybyggnation av cirka 90 bostäder, vilket är en ökning med 15 lägenheter i jämförelse med tidigare inriktningsbeslut. Därutöver ingår sju lokaler, varav en är förskola.

AB Familjebostäder har den 5 september 2023 beslutat om och därefter hemställt ärendet till kommunfullmäktige för beslut att godkänna den reviderade inriktningen för nyproduktion av bostäder och lokaler i Postgården till en total investeringsutgift om 367 mnkr

Projektet är att definiera som stort projekt (större än 300 mnkr) enligt kommunfullmäktiges investeringsregler, varför ärendet ska beslutas av kommunfullmäktige.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

### **Ärendet**

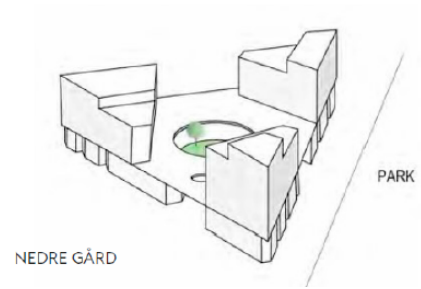
AB Familjebostäder föreslår som ett led i arbetet att uppfylla stadens bostadsmål och ägardirektiv, att revidera budgeten för inriktningen av ett planerat projekt att bygga nya hyreslägenheter i Årsta. I detta projekt planeras bostäder i ett viktigt stadsutvecklingsprojekt som syftar till att både att utveckla och förtäta Östberga samt bygga ett nytt stadsdelsområde på Årstafältet.

### **Projektet**

I projektet planeras att AB Familjebostäder ska bygga cirka 90 bostäder och sju lokaler varav en förskola. Projektet utgör ett triangulärt kvarter bestående av tre huskroppar om en till åtta våningar sammanbyggda av förskolan med fyra avdelningar. I bottenplan byggs kommersiella lokaler.

Kvarterets form ger förutsättningar för två gårdsrum, en mindre förskolegård, portiker med gårdsentréer, cykelparkering och sopsug. På första våningen finns ett större gårdsrum som ska fungera som bostadsgård.





*Situationsplan och skiss*



*Ovan bild illustrerar projektets geografiska placering*

AB Familjebostäder planerar för en fördelning av lägenhetsstorlekar mellan ett och fem rum och kök. Hälften av lägenheterna är mellan tre och fem rum och kök, varav det ingår 5 större lägenheter mellan 105 och 115 kvm. Det ingår inget garage. Istället planerar bolaget att göra parkeringsköp i ett gemensamt parkeringsgarage inom detaljplanen för Årstafältet etapp 2 norra (mot Södra länken) som byggs av Stockholms Stads Parkerings AB.

AB Familjebostäder har cirka 930 lägenheter i Årsta idag. Det geografiskt närmaste nybyggnadsprojektet, till Postgården som beskrivs i detta ärende, är Årstaberg där bolaget planerar för cirka 220 nya lägenheter. Projektet kommer att koppla samman Östberga och Årsta för att öka områdets attraktion. Årsta har idag ett större utbud av service och kollektivtrafik som genom den nya bebyggelsen förväntas bli mer tillgängligt för boende i Östberga. Med de cirka 90 nya bostäderna tillförs hyresrätter i en del av

staden där andelen allmännyttiga hyresrätter är låg. Bolaget bedömer att det kommer att finnas en stor efterfrågan på dessa lägenheter.

### Tidplan

Genomförandebeslut planeras till slutet av 2026 med byggstart i början av 2028. Inflyttning bedöms kunna ske mellan 2029 och 2030, då projektet också blir färdigställt.

### Ekonomi

Total produktionsutgift beräknas till 367 mnkr i maj 2023 års penningvärde. Med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav bedömer bolaget att det uppnår ett balanserat resultat.

Nuvarande ekonomiska situation med ökad inflation, stigande kostnadsnivåer och ökande räntekostnader innebär såväl ekonomiska som verksamhetsmässiga utmaningar och överväganden för koncernens bolag. Koncernstyrelsen fattade i juni 2023 beslut om reviderade tillämpningsanvisningar avseende koncernbolagens investeringar. Revideringen skedde bland annat för att erhålla en bättre och mer effektiv investeringsstyrning. De reviderade anvisningarna implementeras i koncernbolagen under andra halvåret 2023 gäller för projekt som beslutas av kommunfullmäktige efter 1 januari 2024.

### Risker

Bolaget bedömer att projektet har komplicerade förutsättningar i och med att det är ett triangulärt kvarter och markförhållandena i området är dåliga, men ser samtidigt att det finns en tillräcklig riskbuffert. Samtliga projektrisker kommer att analyseras och åtgärder arbetas fram inför kommande genomförandebeslut. För att minska markriskerna genomförs parkeringsköp av 44 platser i ett gemensamt parkeringsgarage som byggs av Stockholms Stads Parkerings AB.

### Synpunkter och förslag

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet medför ett värdefullt tillskott av hyresrätter i ett viktigt stadsutvecklingsprojekt i Stockholm, med närhet till både service och goda kommunikationer. Bostäderna kommer också att bidra till att koppla samman Östberga med de nya kvarteren på Årstafältet, i enlighet med Stockholms stads översiktsplan.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet är en lämplig komplettering i bolagets fastighetsbestånd, i ett område där bolaget redan har närliggande bostadsfastigheter. Det ger goda förutsättningar för en effektiv förvaltningsenhet hos bolaget.

Stadsledningskontoret och koncernledningen delar bolagets bedömning om att det kommer att finnas en efterfrågan på de lägenheter som byggs. Risker för vakanser bedöms därför vara låga.

Projektkostnaden har stigit med 130 mnkr sedan ursprungligt inriktningsbeslut. Koncernledningen och stadsledningskontoret kan dock konstatera att bostäderna kommer att vara ett viktigt bidrag till den framtida utvecklingen av Östberga och Årstafältet. Vidare bedömer bolaget att projektet fortfarande kommer att kunna uppnå ett balanserat resultat. De tillkommande projektutgifterna bedöms också vara rimliga ställda mot rådande byggkostnadsinflation, antalet tillkommande bostäder samt att det gått närmare tio år sedan bolaget fattade sitt ursprungliga inriktningsbeslut om projektet.

I en fortsatt osäker omvärld med pågående konflikter, höjda räntor och fortsatt hög inflation, anser stadsledningskontoret och koncernledningen att det är viktigt att sträva efter att fortsätta arbetet med att möjliggöra genomförandet av initierade projekt.

Stadsledningskontoret och koncernledningen gör bedömningen att direktavkastningen i projektet är marknadsmässig, jämfört med andra liknande bostadsprojekt. Den bedömda hyresnivån bedöms utifrån förutsättningarna som rimlig. Därför föreslås att kommunfullmäktige beslutar om att godkänna den reviderade inriktningen för projektet med dess nya förutsättningar.

Projektet är att definiera som stort projekt (större än 300 mnkr) enligt kommunfullmäktiges investeringsregler varför ärendet ska beslutas av kommunfullmäktige.

Stadsledningskontoret och koncernledningen uppmanar AB Familjebostäder att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar i samband med tertialrapportering. Därutöver uppmanas bolaget att nära följa projektet med god beredskap för eventuella avvikelser som kan uppstå, för att inför kommande genomförandebeslut säkerställa att både ekonomi och tidplan hålls.

Fredrik Jurdell  
VD

Anette Scheibe Lorentzi  
Vice VD

## Bilagor

1. Tjänsteutlåtande AB Familjebostäder
2. Investeringskalkyl (SEKRETESS)
3. Protokollsutdrag AB Familjebostäder

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Fredrik Jurdell, VD	2023-10-04
Anette Scheibe Lorentzi, Vice VD	2023-10-04