

**Utlåtande 2016:124 RI+IX (Dnr 112-854/2016)**

## **AB Familjebostäders fastighetsutveckling i Rinkeby**

Ombyggnation av kv. Kvarnberget 2

Genomförandebeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.  
Genomförandet av ombyggnation av kv. Kvarnberget 2 till kontor och garage till en total bruttoinvesteringsutgift om 380 mnkr godkänns.

**Föredragande borgarråden Karin Wanngård och Ann-Margarethe Livh** anför följande.

Ärendet

I kommunfullmäktiges budget för 2016, med inriktning för 2017 och 2018, anges en ambition om att stadens bostadsbolag ska stärka ytterstadsområden där de är närvarande genom bland annat bättre utnyttjande av lokaler.

För att bidra till detta föreslår AB Familjebostäder en ombyggnation av kv. Kvarnberget 2 till kontor och parkering för en stor offentlig hyresgäst som beräknas flytta in under år 2018.

Produktionskostnaden inklusive moms beräknas till 380 mnkr i 2018 års penningvärde och investeringen bedöms ge ett positivt investeringsresultat utifrån planerade förutsättningar.

Förhandling pågår med den potentiella hyresgästen och den kommande upphandlingen kommer att villkoras av att hyresavtal har tecknats.

Hyresgästen bedriver momspliktig verksamhet, vilket tillsammans med en direktfinansiering av ombyggnadstillägg av hyresgästen innebär en nettoinvestering om ca 215 mnkr.

## Beredning

Ärendet har beretts av Stockholms Stadshus AB i samråd med stadsledningskontoret.

## Våra synpunkter

Stadens bostadsbolag bär ett särskilt ansvar för att i det långsiktiga arbetet utveckla ytterstaden och skapa goda boende- och vistelsemiljöer för alla stockholmare. Bostadsbolagen ska aktivt medverka till att utveckla ytterstaden och säkerställa en god tillgång till mötesplatser, trygga gaturum, kultur och offentlig samt kommersiell service i alla delar av staden. Det är även viktigt att staden bidrar till att säkerställa arbetsplatser i hela staden. Polismyndigheten har beslutat att stärka sin närvaro i södra Järva i syfte att förbättra närheten till de boende i området och för att bidra till en ökad trygghet. Det är välkommet att polisen vill stärka sin närvaro och att Stockholms stad genom AB Familjebostäder kan erbjuda en ändamålsenlig lokal.

Utöver de positiva effekter som en ökad polisiär närvaro kan ha för området bidrar denna etablering också till att fler arbetsplatser skapas i stadsdelen. Ett större antal arbetsplatser i området skapar förutsättningar att skapa en funktionsblandad och tryggare stadsmiljö.

## Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Tjänsteutlåtande från styrelsen för AB Familjebostäder
3. Utdrag ur protokoll från styrelsen för AB Familjebostäder
4. Investeringskalkyl AB Familjebostäder (SEKRETESS enligt offentlighets- och sekretesslagen (2009:400) 19 kap 1 och 3 §§, finns tillgängligt att läsa för kommunstyrelsens/kommunfullmäktiges ledamöter hos Stockholms Stadshus AB, plan 3, Stadshuset.)

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

**Särskilt uttalande** gjordes av borgarrådet Cecilia Brinck (M) och borgarrådet Lotta Edholm (L) enligt följande.

Vi har inga invändningar i sak mot föreliggande projekt eller mot en hög investeringstakt som sådan. När Stockholm växer i en historiskt stor omfattning är det både nödvändigt och rimligt att möta den växande stadens behov med betydande

investeringar i såväl bostäder som skolor och infrastruktur av olika slag. Under Alliansens år i majoritet ökade också investeringstakten betydligt för att svara upp mot framtidens behov. Inte minst togs en planering för omfattande utbyggnad av skollokaler fram. Vi har därför ingenting i sak att anmärka på vad avser det föreliggande ärendet, men ifrågasätter de politiska förutsättningarna för att säkerställa en ansvarsfull och långsiktigt hållbar finansiering av kommunkoncernens investeringar.

Alliansen förde mellan 2006–2014 en politik för kommunkoncernen som förenade en hög investeringstakt med en aktiv fastighetsförvaltning som inkluderade såväl ombildningar av hyresrätter som beståndsförsäljningar. Därmed lades en solid grund för att genom intäkter från realisationsvinster minska kommunkoncernens behov av extern upplåning. När vi lämnade över 2014 var därför kommunkoncernens samlade låneskuld långt längre än den hade varit om investeringarna hade finansierats endast genom extern upplåning.

Den rödgrönrosa majoriteten för av ideologiska skäl en helt annan politik, till skada för kommunkoncernens långsiktiga finansiella ställning och med allvarliga följder även för driftbudgeten på längre sikt. Genom att majoriteten dogmatiskt förvägrar hyresgäster i stadens bostadsbolag att friköpa sina lägenheter och genom att majoriteten av likaledes dogmatiska ideologiska skäl motsätter sig avyttringar ur bostadsbolagens bestånd uppstår inga realisationsvinster. Därmed är majoriteten till följd av sin politik tvingad att helt och fullt finansiera investeringarna genom extern upplåning. Prognosen i de finansiella månadsrapporterna är således att majoriteten kommer att låna omkring en miljard kronor i månaden, med följd att kommunkoncernens skuldbörda trefaldigas till 70 miljarder kronor vid utgången av innevarande mandatperiod.

En kraftigt ökad skuldbörda är bekymmersam på flera sätt. En ökande skuldbörda och minskande soliditet riskerar på sikt att urholka kommunkoncernens finansiella ställning, med följd att kreditvärdigheten kan komma att försämrats. En försämrad kreditvärdighet skulle medföra ökade räntekostnader. Det är allvarligt i ett läge där räntekostnaderna redan prognoseras öka med mellan 30 och 50 procent till följd av skuldbördans ökning. Majoritetens uttalade inställning, att det rådande ränteläget talar för lånefinansiering, är mot den bakgrunden häpnadsväckande ansvarslös. Det rådande ränteläget, med en negativ reporänta, är exceptionellt och kan inte förmodas vara hur länge som helst. När väl ränteläget normaliseras riskerar staden en kostnadsexplosion på grund av omfattande kapitalkostnader. Det riskerar i sin tur att påtagligt tränga undan utrymmet för välfärdens verksamheter. Följden blir att stadens ekonomi kommer att behöva saneras för att lindra verkningarna av den rödgrönrosa majoritetens kortsiktiga ekonomiska politik.

**Kommunstyrelsen** delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Genomförandet av ombyggnation av kv. Kvarnberget 2 till kontor och garage till en total bruttoinvesteringsutgift om 380 mnkr godkänns.

Stockholm den 24 augusti 2016

På kommunstyrelsens vägnar:  
K A R I N W A N N G Å R D

Ann-Margarethe Livh

*Ulrika Gunnarsson*

**Särskilt uttalande** gjordes av Cecilia Brinck, Johanna Sjö, Markus Nordström, Jonas Nilsson och Lars Jilmstad (alla M) och Lotta Edholm (L) med hänvisning till Moderaternas och Liberalernas gemensamma särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

**Ersätтарыttrande** gjordes av Jonas Naddebo (C) och Erik Slottnér (KD) med hänvisning till Moderaternas och Liberalernas gemensamma särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

## Remissammanställning

### Ärendet

Kvarnberget 2 med byggnadsår 1970 är belägen på adresserna Rinkebyplan 2-8 i Rinkeby. Fastigheten är belägen ca 100 meter från Rinkeby centrum, samt har ett bra läge för tillträde till E18, vilket är optimalt för den aktuella hyresgästen som bolaget för dialog med. I dagsläget saknas hyresgästens verksamhet i Rinkeby och intilliggande områden.

I anslutning till fastigheten finns ett garage i två plan som AB Familjebostäder har förvärvat av fastighetsnämnden för att tillskapa nödvändiga parkeringsplatser till den nya hyresgästen, vilket var ett villkor för att etablering i Kvarnberget 2. Garagefastigheten är nu inreglerad i fastigheten kv. Kvarnberget 2.

För att kunna tillhandahålla moderna arbetsplatser krävs en omfattande ombyggnad av delar av fastigheten med nya installationer, ny planlösning och ombyggnad av fasader mm.

Byggnaden består av fyra lamellhus, varav ombyggnaden avser de två östra lamellhusen, Rinkebyplan 2-4, med sammanlänkad lågdel och anslutande garage i två plan. Ombyggnationen omfattar ca 7 700 kvm lokalarea och 12 500 kvm garage.

Del av fastigheten ska genomgå en ombyggnation som omfattar bärande-samt lättväggar, nya installationer, trapphus, hissar, ny entre, nytt fläktrum på taket samt ytskikt. Planlösningen och funktion kommer att förändras från bostäder till kontor. Nya byggnader samt tillbyggnader kommer också att uppföras för att tillgodose hyresgästens behov. Ombyggnaden kräver ändrad detaljplan samt bygglov och fastigheten kommer att bli säkerhetsklassad pga hyresgästens verksamhet.

### Tidplan

Inriktningsbeslut togs i AB Familjebostäders styrelse i augusti 2015 och investering och projektering har genomförts under åren 2015-2016.

Genomförandebeslut togs den 31 maj i Familjebostäders styrelse för vidare beredning i koncernstyrelsen, kommunstyrelsen och kommunfullmäktige, se bilaga 3. Upphandling beräknas kunna ske under senare delen av 2016 för en byggstart under första kvartalet 2017. Den nya hyresgästen beräknas kunna flytta in under andra kvartalet 2018.

## **Ekonomi**

Produktionskostnaden inklusive moms beräknas till 380 mnkr i 2018 års penningvärde.

Investeringen i ombyggnationen bedöms ge ett positivt investeringsresultat utifrån planerade förutsättningar.

Förhandling pågår med den potentiella hyresgästen och den kommande upphandlingen kommer att villkoras av att hyresavtal har tecknats.

Hyresgästen bedriver momspliktig verksamhet, vilket innebär att lokalen kommer att registreras för frivillig skattskyldighet. Av de 380 mnkr avgår därför en momsrestitutions med 74 mnkr.

Det innebär att den bedömda nettoinvesteringen att täcka med lokalhyra exkl. ombyggnadstillägg uppgår till 215 mnkr vilket motsvarar 380 mnkr exklusive momsrestitutions om 74 mnkr och ombyggnader i fastigheten som finansieras av hyresgästen om ca 90 mnkr.

## **Övriga konsekvenser**

Befintliga hyresgäster som berörs av ombyggnaden kommer att evakueras och omflyttning kommer delvis ske till nya lokaler tillhandahållna av AB Familjebostäder i kvarvarande del som kommer att färdigställas till årsskiftet 2016/2017. Överenskommelse finns med stadsdelsnämnden Rinkeby-Kista, som också administrerar omflyttningen.

Diskussioner med stadsdelen har under en längre tid pågått gällande evakuering av äldreboendet på Rinkebyplan 4, vilket resulterat att en omflyttning inom fastigheten måste ske (från Rinkebyplan 4 till Rinkebyplan 6). Kostnad för denna anpassning och- omflyttning ingår ej i redovisad kalkyl och kommer att hanteras i annat projekt.

## **Organisation**

Projektet arbetar enligt projektprocessen och är bemannad med en intern projektgrupp som utöver projektledning innehåller sakkunniga inom kommunikation, miljö, el och IT och möten med representanter från fastighetsavdelning genomförs löpande för avrapportering. En kommunikationsplan finns också framtagen för projektet.

## **Risker**

De risker som främst identifierats är att detaljplaneändring och bygglov inte erhålls enligt plan samt att de överklagas.

Sena projektförändringar från hyresgästen kan påverka ekonomi och tidplan.

Projektet ligger nära andra pågående projekt såsom Rinkeby allé som utvecklas av AB Svenska Bostäder vilket kan medföra komplikationer.

Det finns även risk för hot och skadegörelse under projektgenomförandet på grund av hyresgästens verksamhet. Därför är extra bevakningskostnader inkluderat i projektet.

### **Miljö**

Miljö- och energikrav mäts och följs upp genom energi- och miljöprestandaindex som är del i bolagets certifierade miljöledningssystem och en miljöskunnig är inkopplad i projektet. Projektet kommer innebära en minst 30 procentig energieffektivisering i de delar av fastigheten som berörs.

Byggmaterial som används ska bedömas enligt Byggvarubedömningen.

### **Beredning**

Ärendet har beretts av Stockholms Stadshus AB i samråd med stadsledningskontoret.

### **Stockholms Stadshus AB**

**Koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB** beslutade vid sitt sammanträde den 10 juni 2016 att föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

Genomförandet av ombyggnation av kv. Kvarnberget 2 till kontor och garage till en total bruttoinvesteringsutgift om 380 mnkr, godkänns.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Genomförandet av ombyggnation av kv. Kvarnberget 2 till kontor och garage till en total bruttoinvesteringsutgift om 380 mnkr, godkänns.
2. Paragrafen justeras omedelbart.

*Särskilt uttalande* gjordes av Sten Nordin m.fl. (M) och Lotta Edholm m.fl. (L), *bilaga 1*.

*Ersättaryttrande* gjordes av Erik Slottner (KD) som instämde i särskilt uttalande gjort av Sten Nordin m.fl. (M) och Lotta Edholm m.fl. (L).

**Stockholms Stadshus AB:s och stadsledningskontorets** gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 10 juni 2016 har i huvudsak följande lydelse.

AB Familjebostäder har i uppdrag att bidra till utvecklingen av ytterstaden varav Rinkeby tillhör ett av bolaget fokusområden. Ett bidrag till en sådan utveckling är att tillskapa fler arbetsplatser och en större volym dagbefolkning som underlag för närservice och för ökad trygghet. Koncernledningen och stadsledningskontoret anser därför att en omvandling av bostäder till lokaler i samband med upprustning är befogat och väl motiverat i detta fall. Det föreslagna projektet ligger också nära Rinkebystråket och den etablering som utvecklats med flera publika och kommersiella verksamheter. Dessa båda projekt samt etableringen av Kulturförvaltningen i anslutning till Rinkebystråket ger goda förutsättningar för synergieffekter och en fortsatt positiv utveckling av Rinkeby. Sammantaget innebär dessa projekt flera hundra nya arbetsplatser.

Projektet ger också bra förvaltningsmässiga förutsättningar för Familjebostäder genom att man redan är väl etablerade i området med både bostäder och lokaler.

Stadsledningskontoret och koncernledningen gör bedömningen att direktavkastningen i projektet är marknadsmässig, men i det lägre intervallet vilket dock kan motiveras av en långsiktig och stabil hyresgäst. Den bedömda hyresnivån bedöms rimlig, utifrån förutsättningarna och de specialanpassningar av fastigheten som krävs.

Investeringskalkylen anger ett positivt resultat, men projektets kostnadsnivå och komplexitet kommer att kräva en god kontroll både avseende produktionskostnader samt kommande erhållna hyresnivåer.

Projektet utgör en omfattande investering och är att definiera som stort projekt (>300 mnkr), enligt kommunfullmäktiges investeringsregler. Koncernledningen uppmanar därför Familjebostäder att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar.



## Reservationer m.m.

### Stockholms Stadshus AB

*Särskilt uttalande* gjordes av Sten Nordin m.fl. (M) och Lotta Edholm m.fl. (L), enligt följande.

Vi har inga invändningar i sak mot föreliggande projekt eller mot en hög investeringstakt som sådan. När Stockholm växer i en historiskt stor omfattning är det både nödvändigt och rimligt att möta den växande stadens behov med betydande investeringar i såväl bostäder som skolor och infrastruktur av olika slag. Under Alliansens år i majoritet ökade också investeringstakten betydligt för att svara upp mot framtidens behov. Inte minst togs en planering för omfattande utbyggnad av skollokaler fram. Vi har därför ingenting i sak att anmärka på vad avser det föreliggande ärendet, men ifrågasätter de politiska förutsättningarna för att säkerställa en ansvarsfull och långsiktigt hållbar finansiering av kommunkoncernens investeringar.

Tyvär för den rödgrönrosa majoriteten, av ideologiska skäl, en politik som skadar kommunkoncernens långsiktiga finansiella ställning och som medför allvarliga följder även för driftbudgeten på längre sikt. Genom att majoriteten dogmatiskt förvägrar hyresgäster i stadens bostadsbolag att friköpa sina lägenheter och genom att majoriteten av likaledes dogmatiska ideologiska skäl motsätter sig avyttringar ur bostadsbolagens bestånd uppstår inga realisationsvinster. Därmed är majoriteten till följd av sin politik tvingad att helt och fullt finansiera investeringarna genom extern upplåning. Prognosen i de finansiella månadsrapporterna är således att majoriteten kommer att låna omkring en miljard kronor i månaden, med följd att kommunkoncernens skuldbörda trefaldigas till 70 miljarder kronor vid utgången av innevarande mandatperiod.

En kraftigt ökad skuldbörda är bekymmersam på flera sätt. En ökande skuldbörda och minskande soliditet riskerar på sikt att urholka kommunkoncernens finansiella ställning, med följd att kreditvärdigheten kan komma att försämrast. En försämrad kreditvärdighet skulle medföra ökade räntekostnader. Det är allvarligt i ett läge där räntekostnaderna redan prognoseras öka med mellan 30 och 50 procent till följd av skuldbördans ökning. Majoritetens uttalade inställning, att det rådande ränteläget talar för lånefinansiering, är mot den bakgrunden häpnadsväckande ansvarslös. Det rådande ränteläget, med en negativ reporänta, är exceptionellt och kan inte förmodas vara hur länge som helst. När väl ränteläget normaliseras riskerar staden en kostnadsexplosion på grund av omfattande kapitalkostnader. Det riskerar i sin tur att påtagligt tränga undan utrymmet för välfärdens verksamheter. Följden blir att stadens ekonomi kommer att behöva saneras för att lindra verkningarna av den rödgrönrosa majoritetens kortsiktiga ekonomiska politik.

