

Protokoll 3/2025

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

Ledamöter

Clara Lindblom (V) Ordförande §§9-20
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) §§1-8 ersätter Clara Lindblom
(V)

Ersättare

Abdiaziz Serar (S)
Emilia Winberg (S)
Anton Jägare (S)
Mohamed Nuur Bashir Abdi (V) §§9-20
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

§§1-20

Sekreterare

§ 1

Val av protokolljusterare

Beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder utsåg ledamoten Johan Heinonen (S) att jämte vice ordföranden Peter Jönsson (M), justera dagens protokoll.

§ 2

Fastställande av dagordning

Beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder godkände det utsända förslaget till dagordning.

§ 3

Anmälan om protokolljustering

SB 2025/84

Beslut

Protokollet från styrelsens sammanträde den 24 april 2025 (nr 2 - 2025) anmäldes justerat och utsänt.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Anmälan om "protokolljustering", daterad den 2 juni 2025, (Bilaga § 3).

Handlingar i ärendet

- SB 2025/84-3 (Signerad) Protokoll SB 2025-04-24

§ 4

Tertialrapport 1

SB 2025/349

Beslut

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

1. Tertialrapport 1 jämte prognos 1 för 2025 inklusive finansiell månadsrapport godkänns.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Tertialrapport 1", daterad den 2 juni 2025, (Bilaga § 4).

Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en kompletterande redogörelse.

Handlingar i ärendet

- SB 2025/349-1 Tertialrapport 1 2025
- SB 2025/349-1.1 Bilaga 1 Utfallsrapport tertial 1 2025
- SB 2025/349-3 Bilaga 2 Investeringsprojekt tertial 1 2025 sekretess
- SB 2025/349-4 Bilaga 3 Kompletterande beskrivning av stora projekt
- SB 2025/349-2 Bilaga 5 Finansiell månadsrapport AB Svenska Bostäder april
- SB 2025/349-5 Bilaga 4 Ekonomisk sammanställning T1 2025

§ 5

Lägesrapport Nyproduktion

SB 2025/306

Beslut

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

1. Lägesrapport nyproduktion godkänns.
2. Att utreda nyproduktionsprojekt mot inriktningsbeslut till en totalkostnad motsvarande 10,4 mnkr inklusive moms.
3. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projekten.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Lägesrapport Nyproduktion", daterad den 2 juni 2025, (Bilaga § 5).

Fastighetsutvecklingschefen Anton Leigard lämnade en kompletterande redogörelse.

Handlingar i ärendet

- SB 2025/306-1 Lägesrapport nyproduktion juni
- SB 2025/306-1.1 Bilaga 1 Nyproduktion av bostäder - Projektlista

§ 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

§ 7

Slutredovisning Familjen 2

SB 2025/133

Beslut

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

1. Slutredovisning avseende projekt Kv Familjen 2, i stadsdelen Östberga, godkänns.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Slutredovisning Familjen 2", daterad den 2 juni 2025, (Bilaga § 7).

Fastighetsutvecklingschefen Anton Leigard lämnade en kompletterande redogörelse.

Handlingar i ärendet

- SB 2025/133-1 Slutredovisning Familjen 2

§ 8

Slutredovisning Campus Albano

SB 2025/122

Beslut

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

1. Slutredovisning avseende projekt Kv Albano nyproduktion av studentbostäder i stadsdelen Norra Djurgård, godkänns.
2. Slutredovisningen överlämnas för kännedom till Stockholms Stadshus AB och Kommunfullmäktige.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Slutredovisning Campus Albano", daterad den 2 juni 2025, (Bilaga § 8).

Fastighetsutvecklingschefen Anton Leigard lämnade en kompletterande redogörelse.

Handlingar i ärendet

- SB 2025/122-1 Slutredovisning Campus Albano

§ 9

Försäljning av tomträtten Riddarsporren 22

SB 2025/222

Beslut

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

1. VD får i uppdrag att genomföra försäljning av tomträtten Riddarsporren 22.
2. Efter genomförd försäljningsprocess och undertecknat avtal, som är villkorat av styrelsens godkännande, återkommer VD till styrelsen för godkännande av avtalet.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Försäljning av tomträtten Riddarsporren 22 ", daterad den 2 juni 2025, (Bilaga § 9).

Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en kompletterande redogörelse.

Handlingar i ärendet

- SB 2025/222-1 Försäljning av tomträtten Riddarsporren 22
- SB 2025/222-1.1 Bilaga 1 Ekonomisk analys och underlag

§ 10

Yttrande stadsrevisionens rapport

SB 2025/352

Beslut

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

1. Framtaget förslag till svar på Stadsrevisionens årsrapport 2024 godkänns.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Yttrande stadsrevisionens rapport", daterad den 2 juni 2025, (Bilaga § 10).

Handlingar i ärendet

- SB 2025/352-1 Yttrande stadsrevisionens rapport 2024
- SB 2025/352-1.1 Bilaga 1 Årsrapport 2024
AB_Svenska_Bostader

§ 11

Fastställande av attestinstruktion

SB 2025/351

Beslut

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

1. Attestinstruktion för Svenska Bostäder och dess dotterbolag, enligt bilaga 1, godkänns.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Fastställande av attestinstruktion", daterad den 2 juni 2025, (Bilaga § 11).

Handlingar i ärendet

- SB 2025/351-1 Fastställande av attestinstruktion
- SB 2025/351-1.2 Bilaga 1 Attestinstruktion inklusive bilagor 2025
- SB 2025/351-1.1 Bilaga 2 Attestinstruktion inklusive bilagor 2024

§ 12

Översyn av policydokument

SB 2025/342

Beslut

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

1. Policydokument fastställs i oförändrad form respektive antas i reviderad form, i enlighet med bolagets tjänsteutlåtande och tillhörande bilagor.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Översyn av policydokument", daterad den 2 juni 2025, (Bilaga § 12).

Handlingar i ärendet

- SB 2025/342-1 Översyn av policydokument 2025
- SB 2025/342-1.11 Bilaga 1a Bolagspolicy för verksamheten
- SB 2025/342-1.5 Bilaga 1b Bolagspolicy för verksamheten
- SB 2025/342-1.10 Bilaga 2a Bolagspolicy för inköp
- SB 2025/342-1.1 Bilaga 6 Bolagspolicy för hantering av personuppgifter
- SB 2025/342-1.2 Bilaga 7 Bolagspolicy för trygghet och säkerhet
- SB 2025/342-1.3 Bilaga 5b Bolagspolicy för miljöanpassade resor i tjänsten
- SB 2025/342-1.4 Bilaga 2b Bolagspolicy för inköp
- SB 2025/342-1.7 Bilaga 5a Bolagspolicy för resor i tjänsten
- SB 2025/342-1.8 Bilaga 4 Bolagspolicy för äldres boende
- SB 2025/342-1.9 Bilaga 3 Bolagspolicy för underhåll
- SB 2025/342-1.12 Bilaga 8 Finanspolicy Stockholms Stadshus AB
- SB 2025/342-1.6 Bilaga 9 Förteckning över styrdokument från staden

§ 13

Utseende av styrelsesekreterare

SB 2025/372

Beslut

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

1. Matilda Malmquist Glas utses till styrelsens sekreterare.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Utseende av styrelsesekreterare", daterad den 2 juni 2025, (Bilaga § 13).

Handlingar i ärendet

- SB 2025/372-1 Utseende av styrelsesekreterare

§ 14 **Årsstämma 2025**

SB 2025/369

Beslut

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

1. Årsstämma i Svenska Bostäder har hållits den 22 maj 2025. Stämmoprotokollet återfinns i bilaga 1.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Årsstämma 2025", daterad den 2 juni 2025, (Bilaga § 14).

Handlingar i ärendet

- SB 2025/369-1 Årsstämma 2025
- SB 2025/369-1.1 (signerad) Årsstämma protokoll Svenska Bostäder 2025-05-22

§ 15
Ramavtal, anmälan
SB 2025/221

Beslut

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

1. Anmälan godkänns.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Ramavtal, anmälan", daterad den 2 juni 2025, (Bilaga § 15).

Handlingar i ärendet

- SB 2025/221-1 Information om genomförd upphandling Fasadarbeten

§ 16

Besvarade remisser

SB 2025/58

Beslut

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

1. Anmälan godkänns.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Besvarade remisser", daterad den 2 juni 2025, (Bilaga § 16).

Handlingar i ärendet

- SB 2025/58-3 Besvarade remisser, anmälan

§ 17

Besvarade skrivelser

SB 2025/59

Beslut

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

1. Anmälan godkänns.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Besvarade skrivelser", daterad den 2 juni 2025, (Bilaga § 17).

Handlingar i ärendet

- SB 2025/59-1 Besvarade skrivelser
- SB 2025/59-2 Bilaga 1 Påskhälsning Kollektivhusförening Fristad

§ 18

Besvarad skrivelse om projekt "Snabba Hus"

SB 2025/199

Beslut

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

1. Godkänna bolagets tjänsteutlåtande som svar på skrivelsen.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Besvarad skrivelse om projekt Snabba hus", daterad den 2 juni 2025, (Bilaga § 18).

Handlingar i ärendet

- SB 2025/199-2 Besvarad skrivelse om projekt Snabba Hus
- SB 2025/199-3 Bilaga 1 Skrivelse från M, m.fl. angående projekt Snabba Hus
- SB 2025/199-4 Bilaga 2 Ekonomisk information

§ 19

VD informerar

Verkställande direktören Stefan Sandberg redogjorde status för vad gäller tvisten om kvarteret Plankan samt hävning av avtalet för fastigheten Viggsholmen.

§ 20
Övriga ärenden
Inga övriga ärenden förelåg.

Digitala signaturer

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Emilia Matilda, Glas	2025-06-18
Sven Peter Anders, Jönsson	2025-06-18
Johan Esko, Heinonen	2025-06-17