

## Protokoll 5/2025

fört vid Svenska Bostäder, ABs sammanträde torsdagen den 16 oktober 2025 kl. 10:02-11:30, Husby

### Ledamöter

Deniz Butros (V) Ordförande  
Peter Jönsson (M) Vice ordförande  
Johan Heinonen (S)  
Karin Hanqvist (S)  
Martin Sahlin (MP)  
Jonas Nilsson (M)  
Kristiina Katajikko (M) ersätter Johanna Elgenius (L)

### Ersättare

Emilia Winberg (S)  
Anton Jägare (S)  
Patrik Ståhlgren (C)  
Jan-Eric Lundqvist (KD)

### Övriga närvarande

Lisa Colving Personalföreträdare  
Carl Henrik Gratte Personalföreträdare  
Matilda Malmquist Glas Sekreterare  
Stefan Sandberg VD  
Åsa Steen Förvaltningschef  
Anton Leigard Fastighetschef  
Sanne Neiberg Tjänsteman Ledningskoordinator  
Stefan Runfeldt Borgarrådssekreterare

### Justerare

Deniz Butros, Peter Jönsson

### Datum för justering

### Paragraf

§§1-14

### Sekreterare

Matilda Malmquist Glas

## **§ 1**

### **Val av protokolljusterare**

#### **Beslut**

Styrelsen för Svenska Bostäder utsåg ordföranden Deniz Butros (V) att jämte vice ordföranden Peter Jönsson (M), justera dagens protokoll.

## **§ 2**

### **Fastställande av dagordningen**

#### **Beslut**

Styrelsen för Svenska Bostäder godkände det utsända förslaget till dagordning.

### **§ 3**

#### **Anmälan om protokolljustering**

SB 2025/84

#### **Beslut**

Protokollet från styrelsens sammanträde den 4 september 2025 (nr 4 - 2025) anmäldes justerat och utsänt.

#### **Sammanfattning av ärendet**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Anmälan om protokolljustering", daterad den 6 oktober 2025, (Bilaga § 3).

#### **Handlingar i ärendet**

- SB 2025/84-5 (Signerad) Protokoll SB 2025-09-04

## **§ 4**

### **Ändrad firmatecknare**

SB 2025/123

### **Beslut**

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

1. Svenska Bostäders firma ska tecknas av styrelsen, eller  
två i förening av Johanna Elgenius, Karin Hanqvist, Johan Heinonen, Peter Jönsson, Deniz Butros, Jonas Nilsson, Martin Sahlin och Stefan Sandberg  
eller  
två i förening av Fredrika Andersson, Anton Leigard, Jonas Mångs, Anna Lundblad, Houman Sayedi, Stefan Sandberg, Jannike Siljan, Åsa Steen, Ida Strutt, Matilda Malmquist Glas och Monica Häger.
2. Ändringen av firmateckningsrätten ska gälla från och med 2025-10-16.

### **Sammanfattning av ärendet**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Ändrad firmatecknare", daterad den 13 oktober 2025, (Bilaga § 4).

### **Handlingar i ärendet**

- SB 2025/123-2 Ändrad firmatecknare

## **§ 5**

### **Tertialrapport 2**

SB 2025/738

### **Beslut**

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

1. Tertialrapport 2 jämte prognos 2 för 2025 inklusive finansiell månadsrapport godkänns.

### **Sammanfattning av ärendet**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Tertialrapport 2", daterad den 6 oktober 2025, (Bilaga § 5).

Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en redogörelse.

### **Handlingar i ärendet**

- SB 2025/738-1 Tertialrapport 2
- SB 2025/738-2 Bilaga 1 Utfallsrapport tertial 2 2025
- SB 2025/738-3 Bilaga 2 Kompletterande beskrivning av stora projekt
- SB 2025/738-4 Bilaga 3 Investeringsprojekt Prognos mot budget T2
- SB 2025/738-5 Bilaga 4 Ekonomisksammanställning T2 2025
- SB 2025/738-6 Bilaga 5 Finansiell månadsrapport 250831 AB Svenska Bostäder

## **§ 6**

### **Lägesrapport Nyproduktion**

SB 2025/726

#### **Beslut**

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

1. Lägesrapport nyproduktion godkänns.

#### **Sammanfattning av ärendet**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Lägesrapport Nyproduktion", daterad den 6 oktober 2025, (Bilaga § 6).

Fastighetschefen Anton Leigard lämnade en redogörelse.

#### **Handlingar i ärendet**

- SB 2025/726-1 Lägesrapport nyproduktion oktober
- SB 2025/726-2 Bilaga 1 Nyproduktion av bostäder

## § 7

### Genomförandebeslut, blivande kvarteret Fotogenköket 2

SB 2024/232

#### Beslut

Förelåg två förslag till beslut. Verkställande direktörens förslag till beslut och Peter Jönsson (M), Jonas Nilsson (M) och Kriistina Katajikkos (M) förslag till beslut. Ordförande ställde förslagen mot varandra och styrelsen för Svenska Bostäder beslutade enligt verkställande direktörens förslag till beslut.

1. Genomförande av nyproduktion av hyres-, och servicebostäder inom blivande kvarteret Fotogenköket 2, Lilla Essingen, till en total investeringsutgift om 457 mnkr, inklusive moms, godkänns.
2. Kommunfullmäktige föreslås godkänna genomförandet avseende nyproduktion på blivande fastighet kvarteret Fotogenköket 2 enligt i ärendet redovisade förutsättningar och ekonomisk analys.
3. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.

#### Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Genomförandebeslut, blivande kvarteret Fotogenköket 2", daterad den 6 oktober 2025, (Bilaga § 7).

Fastighetschefen Anton Leigard lämnade en redogörelse.

#### Reservationer

Peter Jönsson (M), Jonas Nilsson (M) och Kriistina Katajikko (M) lämnade en reservation enligt följande.

"Förslag till beslut

att avslå VD:s förslag till beslut

att därutöver anföra

Det är glädjande att byggnationen av nya lägenheter på i Primusområdet på Lilla Essingen har påbörjats och vi ser positivt på att hyresrätter byggs i ett område som annars kommer att domineras av bostadsrätter. Blandningen av upplåtelseformer skapar ett visst mått av valfrihet i en annars svårtillgänglig bostadsmarknad.



Det har under flera år varit svårt för Svenska Bostäder, och andra byggherrar, att starta nyproduktionsprojekt då byggkostnaderna ökat kraftigt under inflationsåren i samband med pandemin. Samtidigt har även finansieringskostnaderna ökat då räntan stigit dramatiskt. Hos hyresgästerna har det dock inte funnits den betalningsvilligheten för de bruks- eller presumtionshyror som krävs för att projekten ska visa sig lönsamma. Nu kanske vi ser en vändning där betalningsvilligheten har ökat för premiumlägenheter i centrala och sjönära lägen.

Vi anser dock inte att det är Svenska Bostäder och allmännyttans uppgift att på bostadsmarknaden erbjuda de allra dyraste hyreslägenheterna i premiumsegmentet. Vi anser istället att allmännyttan kan bygga standardiserade Stockholmshus där byggkostnaden och därmed hyran kan hållas ned. Då Svenska Bostäders investeringsbudget är begränsad, tycker vi dock hellre att den ska prioriteras till det befintliga beståndet. Svenska Bostäder har t ex ett stort bestånd på Järva med stora renoveringsbehov men där investeringarna blir lönsamma då värdet på fastigheten ökar, samtidigt som drift- och underhållskostnaderna går ned och hyran kan höjas något. Välskötta fastigheter i det befintliga beståndet borde alltid prioriteras samtidigt som vi kan erbjuda stockholmarna lägre hyra än i det nyproducerade. På så sätt blir allmännyttans hyreslägenheter tillgängliga för fler stockholmare. Vidare anser vi att Svenska Bostäders skuldbörda på 12,5 miljarder kronor inte ska öka ytterligare. Istället för att Svenska Bostäder finansierar ytterligare ett nyproduktionsprojekt, denna gång med 457 miljoner kronor, tycker vi att projektet ska säljas till ett privat hyresfastighetsbolag och att köpeskillingen används för att betala ned på bolagets rekordhöga skuld."

Patrik Ståhlgren (C) och Jan-Eric Lundqvist (KD) lämnade ett ersättaryttrande enligt ovan.

### Handlingar i ärendet

- SB 2024/232-5 (Signerad) Genomförandebeslut Fotogenköket 2.
- SB 2024/232-3 (Signerad) Bilaga 1 Kalkylinformation Fotogenköket

## **§ 8**

### **Genomförandebeslut, Kvarnseglet 2**

SB 2025/486

#### **Beslut**

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

1. Investeringen avseende stambyte av Kvarnseglet 2 ska genomföras enligt i ärendet redovisade förutsättningar och ekonomiska analys.
2. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.

#### **Sammanfattning av ärendet**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Genomförandebeslut Kvarnseglet 2", daterad den 6 oktober 2025, (Bilaga § 8).

Fastighetschefen Anton Leigard lämnade en redogörelse.

#### **Handlingar i ärendet**

- SB 2025/486-3 (Signerad) Genomförandebeslut stambyte Kvarnseglet 2
- SB 2025/486-4 (Signerad) Bilaga 1 Ombyggnadskalkyl Kvarnseglet 2

**§ 9**  
**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 6 oktober 2025, (Bilaga § 9).

**Handlingar i ärendet**

- SB 2025/221-2 Information om genomförd upphandling  
Elarbeten

## **§ 10** **Fastställande av sammanträdestider 2026**

SB 2025/740

### **Beslut**

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

1. Styrelsen ska under år 2026 sammanträda på följande tidpunkter, förutsatt att de passar in med sammanträdestider som Stadshus AB planerar besluta om.

Torsdagen den 19 februari 2026 kl. 09.30

Torsdagen den 26 mars 2026 kl. 09.30

Torsdagen den 4 juni 2026 kl. 09.30

Torsdagen den 3 september 2026 kl. 09.30

Torsdagen den 22 oktober 2026 kl. 09.30

Torsdagen den 17 december 2026 kl. 09.30

### **Sammanfattning av ärendet**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Fastställande av sammanträdestider 2026", daterad den 6 oktober 2025, (Bilaga § 10).

### **Handlingar i ärendet**

- SB 2025/740-1 Styrelsens sammanträdestider 2026

## **§ 11**

### **Besvarade remisser, anmälan**

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, anmälan", daterad den 6 oktober 2025, (Bilaga § 11).

### **Handlingar i ärendet**

- SB 2025/58-5 Besvarade remisser, anmälan

## § 12

### Kompletterande ägardirektiv

SB 2025/60

### Beslut

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

1. Att anta Stockholms stads handlingsplan mot rasism enligt bilaga 2 till kommunstyrelsens utlåtande (dnr KS 2024/1035).
2. Att anta och inarbeta Stockholms stads program för inköp i sin verksamhetsplanering enligt bilaga till kommunstyrelsens utlåtande (dnr KS 2024/553).
3. Att anta Program med mål och riktlinjer för utförare av kommunala angelägenheter enligt bilaga 1 till kommunstyrelsens utlåtande (dnr KS 2024/800).
4. Att anta Riktlinjer om representation, mutor och jäv m.m. enligt bilaga 1 till kommunstyrelsens utlåtande (dnr KS 2024/1242) samt att fastställa egna lokala anvisningar som säkerställer efterlevnad av riktlinjerna.
5. Att arbeta efter Avfallsplan för Stockholm 2025–2030 (dnr KS 2024/823).

### Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Kompletterande ägardirektiv", daterad den 6 oktober 2025, (Bilaga § 12).

### Handlingar i ärendet

- SB 2025/60-4 Kompletterande ägardirektiv

**§ 13**  
**Vd informerar**

**Sammanfattning av ärendet**

Verkställande direktören Stefan Sandberg informerade om årets hyresförhandling och eventuell tvångsförvaltning.

**§ 14**  
**Övriga ärenden**

**Sammanfattning av ärendet**  
Inga övriga ärenden förelåg.



## **Digitala signaturer**

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Sven Peter Anders,Jönsson	2025-10-22
Emilia Matilda,Glas	2025-10-27
Deniz,Butros	2025-10-22