

Protokoll 1/2025

fört vid Svenska Bostäder, ABs sammanträde torsdagen den 6 mars 2025 kl. 10:10-12:00, Husby

Ledamöter	Peter Jönsson (M) Vice ordförande Mötesordförande Johan Heinonen (S) Karin Hanqvist (S) Martin Sahlin (MP) Jonas Nilsson (M) Johanna Elgenius (L) §§1-7 Mohamed Nuur Bashir Abdi (V) ersätter Clara Lindblom (V) Kristiina Katajikko (M) §§8-16 ersätter Johanna Elgenius (L)
Ersättare	Abdiaziz Serar (S) Emilia Winberg (S) Anton Jägare (S) §§1-7 Kristiina Katajikko (M) §§1-7 Patrik Ståhlgren (C) Jan-Eric Lundqvist (KD)
Övriga närvarande	Mia Sydow Mölleby Lekmannarevisor §4 Lisa Colving Personalföreträdare Carl Henrik Gratte Personalföreträdare Matilda Malmquist Glas Sekreterare Stefan Sandberg VD Åsa Steen Förvaltningschef Monica Häger Ekonomichef Anton Leigard Fastighetschef Jannike Siljan Avdelningschef Stefan Runfeldt Borgarrådssekreterare
Justerare	Peter Jönsson, Johan Heinonen
Datum för justering	
Paragraf	§§1-16
Sekreterare	Matilda Malmquist Glas

§ 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 12 december 2024 (nr 6 - 2024) anmäldes justerat och utsänt.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Anmälan om protokolljustering", daterad den 24 februari 2025, (Bilaga § 3).

Handlingar i ärendet

- SB 2025/84-1 (Signerad) Protokoll SB 2024-12-12

§ 4

Hållbarhets- och årsredovisning 2024

SB 2025/67

Beslut

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

1. Hållbarhets- och årsredovisning 2024 för moderbolaget och koncernen godkänns.
2. Föreslå stämman att disponera vinstmedel i enlighet med föreslagen vinstdisposition.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Hållbarhets- och årsredovisning 2024", daterad den 24 februari 2025, (Bilaga § 4).

Den verkställande direktören Stefan Sandberg, lekmannarevisorn Mia Sydow Mölleby, stadsrevisorn Mari Örnevall och den auktoriserade revisorn Fredrik Enblom lämnade en kompletterande redogörelse.

Handlingar i ärendet

- SB 2025/67-1 Hållbarhets- och årsredovisning 2024
- SB 2025/67-2 Bilaga 1, Hållbarhets- och årsredovisning 2024
- SB 2025/67-3 Bilaga 2, EY revisionsrapport 2024
- SB 2025/67-4 Bilaga 3, Stadsrevisionens årsrapport 2024
- SB 2025/67-5 Bilaga 4, Rapport transparenslagen 2024

§ 5

Verksamhetsberättelse 2024

SB 2025/66

Beslut

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

1. Verksamhetsberättelse för 2024 inklusive bilagor godkänns.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Verksamhetsberättelse 2024", daterad den 24 februari 2025, (Bilaga § 5).

Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en kompletterande redogörelse.

Handlingar i ärendet

- SB 2025/66-1 Verksamhetsberättelse 2024
- SB 2025/66-2 Bilaga 1 Verksamhetsberättelse 2024 AB Svenska Bostäder
- SB 2025/66-3 Bilaga 2 Stora projekt bokslut 2024
- SB 2025/66-4 Bilaga 3 Investeringsprojekt bokslut 2024
- SB 2025/66-5 Bilaga 4 Uppföljning av Intern kontroll 2024 Svenska Bostäder

§ 6

Dataskyddsbudets årsrapport 2024

SB 2025/68

Beslut

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

1. Dataskyddsbudets årsrapport 2024 godkänns.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Dataskyddsbudets årsrapport 2024", daterad den 24 februari 2025, (Bilaga § 6).

Handlingar i ärendet

- SB 2025/68-1 Dataskyddsbudets årsrapport 2024
- SB 2025/68-2 Bilaga 1 GDPR Årsrapport 2024

§ 7

Val av stämмоombud

SB 2025/69

Beslut

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

1. Monica Häger och i hennes frånvaro Matilda Malmquist Glas utses till AB Svenska Bostäders ombud vid erforderliga årsstämmor och eventuella extra bolagsstämmor i AB Stadsholmen, Fastighets AB Centrumhuset i Vällingby, Svenska Bostäder L-bolag 1 AB, IT-BO i Stockholm AB och Fastighets AB Lomholmen 1 för tiden fram till årsstämmorna 2026.
2. Ombudet får i uppdrag att på respektive årsstämma för AB Svenska Bostäders dotterbolag rösta i enlighet med av revisorerna tillstyrkta förslag beträffande:
 - Fastställelse av resultat- och balansräkningen samt, i förekommande fall, koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen.
 - Dispositioner av bolagets vinst eller förlust (fria kapital) enligt den fastställda balansräkningen.
 - Ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter och verkställande direktören för 2024 års förvaltning.
3. Ombudet får i uppdrag att på respektive årsstämma för dotterbolagen inom AB Svenska Bostäder rösta för arvoden åt styrelseledamöter, lekmannarevisorer och suppleanter m.fl. enligt vad som framgår av bilaga 1 till bolagets tjänsteutlåtande samt därutöver rösta avseende val av revisor och revisorssuppleant, val av ordförande vid stämman, utseende av protokollförare, godkännande av röstlängd, val av justeringsmän, godkännande av dagordningen, fråga om stämman blivit behörigen sammankallad samt i övriga ärenden som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen (2005:551) eller bolagsordningen eller av annat skäl.
4. Ombudet ska på respektive årsstämma för AB Svenska Bostäders dotterbolag rösta enligt ägarens särskilda ytterligare direktiv som kan komma att lämnas inför respektive årsstämma.
5. Ombudet får i uppdrag att på respektive extra bolagsstämma i AB Svenska Bostäders dotterbolag rösta i enlighet med ägarens direktiv.
6. Om inget särskilt ytterligare direktiv lämnats inför extra stämma förutsätts ombudet rösta enligt på stämman lämnade förslag avseende exempelvis revisor alternativt registrerat revisionsbolag samt revisorssuppleant.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Val av stämмоombud", daterad den 24 februari 2025, (Bilaga § 7).

Handlingar i ärendet

- SB 2025/69-5 Val av stämмоombud
- SB 2025/69-3 Bilaga 1 Årsarvoden 2025 till styrelseledamöter m.fl. inom koncernen Stockholms Stadshus AB
- SB 2025/69-4 Bilaga 2 Stockholms stads regler om arvoden m m för kommunala förtroendeuppdrag 2025

§ 8 Lägesrapport nyproduktion

SB 2025/33

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 total kostnad motsvarande 26,4 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 24 februari 2025, (Bilaga § 8).

Verkställande direktören Stefan Sandberg och Fastighetsutvecklingschefen Anton Leigard lämnade en kompletterande redogörelse.

Särskilda uttalanden

Ledamoten Johan Heinonen (S), ledamoten Karin Hanqvist (S), ledamoten Martin Sahlin (MP) och tjänstgörande ersättaren Mohamed Nuur (V) lämnade ett särskilt uttalande daterat den 6 mars 2025 med nedanstående innehåll:

"Bostadsbristen är en allvarlig social utmaning som begränsar både människors frihet och Stockholms tillväxt. Det är olyckligt att marknadsläget är sådant att det är svårt för de allmännyttiga bolagen att nå upp till de volymer av nyproduktion som vore önskvärt. Med de nuvarande marknadsförutsättningarna är det dock positivt att bolagen kan fortsätta arbetet med ett antal nyproduktionsprojekt. Detta gör man dessutom trots en avsaknad av något som helst stöd från statligt håll för att hålla uppe byggtakten av hyresrätter i en utmanande tid.

Det arbete som den rödgröna majoriteten inlett med att prioritera nya allmännyttiga hyresrätter redan i markanvisningsstadiet kommer också enligt prognoserna att få ordentlig effekt de kommande åren. År 2026 och 2027 ser volymerna ut att växa avsevärt.

Sedan den rödgröna majoriteten tillträdde har vi bland annat tillsatt en byggeneral. Staden har också tagit fram nya riktlinjer för

markanvisning som syftar till att stärka den proaktiva markpolitiken och planberedskapen. Det är av vikt att allmännyttan över tid tilldelas tillräckligt med markanvisningar, det minskar konjunktorens påverkan på bostadsbyggandet.

Vi har också gett de tekniska nämnderna i uppdrag att, tillsammans med allmännyttan, utveckla en arbetsgrupp för att öka markanvisningarna till Stockholmshusen. Fokus ligger på att hantera utmaningar som ekonomi, infrastruktur och klimatpåverkan genom effektivare processer och prioriterade projekt. Arbetet har redan resulterat i över 1 800 markanvisningar till allmännyttan under år 2024, en ökning med cirka 800 från föregående år.

Vi använder också stadens bostadsbolag som ankarbyggherre för att komma igång med projekt även om marknadsförutsättningarna är svåra för till exempel bostadsrätter. Detta gör vi bland annat i Övre Tensta där Familjebostäder ska pröva möjligheten att utveckla byggätter för bostadsrätter.

Våra bostadsbolag arbetar också aktivt för att tillskapa nya större bostäder med flera rum och pressa priserna i dessa för att på så sätt bidra till att minska trångboddheten i staden."

Handlingar i ärendet

- SB 2025/33-1 Lägesrapport nyproduktion
- SB 2025/33-1.1 Bilaga 1 Nyproduktion av bostäder

§ 9
Informationspunkt; Kvarteret Plankan

Sammanfattning av ärendet

Den verkställande direktören Stefan Sandberg informerade om den pågående tvisten.

§ 10 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, Clara Lindblom, 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 2025-03-06.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Ändrad firmatecknare", daterad den 24 februari 2025, (Bilaga § 10).

Handlingar i ärendet

- SB 2025/123-1 Ändrad firmatecknare

§ 11 Reviderade sammanträdestider 2025

SB 2025/100

Beslut

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

1. Styrelsen ska under år 2025 sammanträda på följande tidpunkter:

Torsdagen den 6 mars 2025 kl. 09:30

Torsdagen den 24 april 2025 kl. 09:30

Torsdagen den 12 juni 2025 kl. 09:30

Torsdagen den 4 september 2025 kl. 09:30

Torsdagen den 16 oktober 2025 kl. 09:30

Torsdagen den 18 december 2025 kl. 09:30

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Reviderade sammanträdestider 2025", daterad den 24 februari 2025, (Bilaga § 11).

Handlingar i ärendet

- SB 2025/100-1 Reviderade sammanträdestider 2025

§ 12
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 24 februari 2025, (Bilaga § 12).

Handlingar i ärendet

- SB 2025/58-1 Besvarade remisser

§ 13
Kompletterande ägardirektiv
SB 2025/60

Beslut

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

1. Miljöprogram 2030 för Stockholms stad, bilaga 1 till utlåtandet i kommunfullmäktiges beslut, antas och ska inarbetas i Svenska Bostäders verksamhetsplanering.
2. Rese- och mötespolicy för Stockholms stad, bilaga 1 till utlåtandet i kommunfullmäktiges beslut, antas.
3. AB Svenska Bostäder ska upprätta ett eget system för internklimatväxling enligt motsvarande principer som gäller stadens nämnder enligt punkterna 1 och 2 i kommunfullmäktiges beslut (KS 2023/310).

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Kompletterande ägardirektiv", daterad den 24 februari 2025, (Bilaga § 13).

Handlingar i ärendet

- SB 2025/60-1 Kompletterande ägardirektiv

§ 14
Finansiell månadsrapport
SB 2025/57

Beslut

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

1. Finansiell månadsrapport för januari 2025 godkänns.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Finansiell månadsrapport", daterad den 24 februari 2025, (Bilaga § 14).

Handlingar i ärendet

- SB 2025/57-1 Finansiell månadsrapport januari 2025
- SB 2025/57-1.1 Bilaga 1 Finansiell månadsrapport 250131 AB Svenska Bostäder

§ 15
VD informerar

Sammanfattning av ärendet
Ingen information förelåg.

§ 16

Övriga ärenden

Skrivelse angående projekt Snabba Hus

Vice ordföranden Peter Jönsson (M) och ledamoten Jonas Nilsson (M) överlämnade en skrivelse daterad den 6 mars 2025 med nedanstående innehåll:

"I december 2024 beslutade den rödgröna majoriteten i exploateringsnämnden om markanvisning på två platser i Råcksta där Svenska Bostäder sedan tidigare har uppfört Snabba hus. De två projekten står idag på tidsbegränsade bygglov, vilka löper ut om några år. Syftet med markanvisningarna var att permanenta de tillfälliga bostäderna och handlade bland annat om 247 hyresrätter utmed Råckstavägen.

Konceptet Snabba Hus går ut på att bygga mindre lägenhetsmoduler på mark med tillfälligt bygglov. Syftet är att snabbt få fram billiga lägenheter till platser där det enligt detaljplan inte går att bygga något permanent. Byggnaderna har därför getts ett enklare och billigare utförande än andra projekt och med det uttalade syftet att kunna flyttas till annan lokalisering efter att byggloven gått ut.

Investeringen för respektive projekt har motiverats utifrån premissen att husen efter sin tillfälliga placering ska flyttas och användas igen på annan plats. Detta skriver bolaget själva uttryckligen i svaret på en skrivelse från Moderaterna och den grönbå majoriteten under förra mandatperioden. I samma skrivelse konstaterade bolaget att det skulle innebära stora kostnader att flytta modulerna och att det dittills hade varit svårt att hitta nya platser. Samtidigt noterades att det första projektet skulle vara avvecklat redan 2030.

Vi konstaterar nu att bolaget frångår de uttalande intentionerna med konceptet Snabba Hus, vilket följaktligen kommer att leda till stora ekonomiska nedskrivningar i de befintliga projekten och således riskera drabba bolagets ekonomi. För oss som ledamöter i ett aktiebolag blir det av uppenbara skäl mycket problematiskt om beslutsunderlagen till styrelsen vad gäller Snabba Hus-projekten visar sig vila på felaktiga premisser. Detta behöver redas ut grundligt.

Med anledning av ovanstående önskar vi ställa följande frågor till bolaget:

1. Hur ser det faktiska nedskrivningsbehovet ut de tre projektet?

2. Hur såg bolagets avvecklingsplan för de tre projekten, som bilades bygglovsansökan?
3. Vilken avskrivningstid har använts för tre projekten inom ramen för respektive genomförandebeslut?
4. Hur såg budgeten ut för de tre projekten vad gäller nedmontering, lagring, transport, återuppförande etc. på andra platser?
5. Hur har bolagets dialog med exploaterings- och/eller stadsbyggnadskontoret sett ut för att hitta alternativa placeringar efter att byggloven löper ut?"

Suppleanten Patrik Ståhlgren (C) och suppleanten Jan-Eric Lundqvist (KD) instämde i skrivelsen genom att lämna ett likalydande ersätтарыttrande.

Digitala signaturer

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Emilia Matilda, Glas	2025-03-14
Johan Esko, Heinonen	2025-03-14
Sven Peter Anders, Jönsson	2025-03-14