

Protokoll 5/2026

fört vid Svenska Bostäder, ABs sammanträde torsdagen den 4 juni 2026 kl. 10:07-11:16, Stadshuset

Ledamöter

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

Ersättare

Abdiaziz Serar (S)
Emilia Winberg (S)
Anton Jägare (S)
Mohamed Nuur Bashir Abdi (V)
Patrik Ståhlgren (C) §§1-6, §§15-20
Jan-Eric Lundqvist (KD)

Övriga närvarande

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

Datum för justering

Paragraf

§§1-20

Sekreterare

Matilda Malmquist Glas

§ 1

Val av protokolljusterare

Beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder utsåg ledamoten Peter Jönsson (M) att jämte ordföranden Deniz Butros (V) justera protokollet.

§ 2

Fastställande av dagordning

Beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder godkände det utsända förslaget till dagordning.

§ 3

Anmälan om protokolljustering

SB 2026/51

Beslut

Protokollet från styrelsens sammanträde den 26 mars 2026 (nr 2-2026) anmäldes justerat och utsänt.

Handlingar i ärendet

- SB 2026/51-4 (Signerad) Protokoll SB 2026-03-26

§ 4

Vd informerar

Sammanfattning av ärendet

Den verkställande direktören Stefan Sandberg och Förvaltningschefen Åsa Steen informerade om rivning och upprustning av garage i Akalla samt om status vad gäller kommande försäljning av Riddarsporren 22.

§ 5

Tertialrapport 1

SB 2026/486

Beslut

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

1. Tertialrapport 1 jämte prognos 1 för 2026 godkänns.
2. Finansiell månadsrapport för april 2026 anmäls.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Tertialrapport 1", daterad den 22 maj 2026, (Bilaga § 5).

Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en kompletterande redogörelse.

Handlingar i ärendet

- SB 2026/486-1 (Godkänd - R 1) Tertialrapport 1 jämte prognos inklusive finansiell månadsrapport
- SB 2026/486-4 Bilaga 1 Utfallsrapport tertial 1 2026
- SB 2026/486-2 Bilaga 2 Kompletterande beskrivning av stora projekt, T1 2026
- SB 2026/486-3 Bilaga 3 Investeringsprojekt, T1 2026
- SB 2026/486-5 Bilaga 5 Finansiell månadsrapport 260430 AB Svenska Bostäder
- SB 2026/486-6 Bilaga 4 Ekonomisk sammanställning, T1 2026

§ 6

Underlag budget 2027 med inriktning för 2028-2029

SB 2026/169

Beslut

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

1. Underlag till budget 2027 med inriktning för 2028–2029 för Svenska Bostäder godkänns.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Underlag budget 2027 med inriktning för 2028-2029", daterad den 25 maj 2026, (Bilaga § 6).

Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en kompletterande redogörelse.

Handlingar i ärendet

- SB 2026/169-1 (Godkänd - R 1) Underlag budget 2027 med inriktning för 2028-2029
- SB 2026/169-2 Bilaga 1 Treårsplan 2027-2029 AB Svenska Bostäder

§ 7

Genomförandebeslut, garagerenovering, Storholmen 2-4, Vårberg

SB 2026/274

Beslut

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

1. Att godkänna genomförande av upprustning inom Storholmen 2 och 4, till en total investeringsutgift om ca 61 mnkr inkl. moms och förväntad prisutveckling.
2. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Genomförandebeslut, garagerenovering Storholmen 2-4, Vårberg", daterad den 25 maj 2026, (Bilaga § 7).

Fastighetschefen Anton Leigard lämnade en kompletterande redogörelse.

Handlingar i ärendet

- SB 2026/274-1 (Godkänd - R 1) Genomförandebeslut garagerenovering Storholmen 2,4
- SB 2026/274-2 Bilaga 1 Ombyggnadskalkyl Storholmen 2
- SB 2026/274-3 Bilaga 2 Ombyggnadskalkyl Storholmen 4

§ 8

Inriktningsbeslut nyproduktion, Storholmen 2-4, Vårberg

SB 2026/316

Beslut

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

1. Att godkänna inriktningen för nybyggnad av bostäder inom fastigheten Storholmen 2 och 4, till en total investeringsutgift om ca 62 mnkr inkl. moms och förväntad prisutveckling.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Inriktningsbeslut nyproduktion, Storholmen 2-4, Vårberg", daterad den 25 maj 2026, (Bilaga § 8).

Fastighetschefen Anton Leigard lämnade en kompletterande redogörelse.

Särskilda uttalanden

Ordföranden Deniz Butros (V), Johan Heinonen (S) och Martin Sahlin (MP) lämnade ett särskilt uttalande enligt följande.

I budget för 2026 finns ett uppdrag om att stadsbyggnadsnämnden i samråd med kommunstyrelsen, exploateringsnämnden och de allmännyttiga bolagen ska ta fram konceptus för stadsradhus, baserat på koncept för överkomliga hyror, yteffektivitet och flera rum. Bolagets projekt ska i den mån det är möjligt använda sig av slutsatser och framtaget material från detta arbete. Exempelvis kan det prövas om framtagna gestaltningsprinciper kan nyttjas.

Vice ordföranden Peter Jönsson (M) och ledamoten Johanna Elgenius (L) lämnade ett särskilt uttalande enligt följande.

Vi är i grunden positiva till stadsradhus och driver på att byggandet av fler större lägenheter, småhus och radhus ska byggas där det passar i Stockholm. Däremot är vi frågande till huruvida dessa måste vara kommunala hyresrätter i ett område där hyresrätter dessutom redan dominerar. Den bostadskarriären vi ser för att människor ska stanna i Vårberg är snarare det ägda boendet.

Som vi tidigare har påtalat i olika sammanhang så är vi tveksamma till att allmännyttans roll skulle vara att ha de allra högsta hyrorna i ett område, istället för att finnas för de många stockholmarna. Även i detta projekt kommer hyresnivåerna behöva vara högsta möjliga presumtionshyror för att få lönsamhet i projektet. Vi vill istället investera i befintligt bestånd för att kunna erbjuda bra lägenheter till en hyra som de flesta stockholmare kan betala.

Avslutningsvis ifrågasätter vi om Svenska Bostäder AB verkligen ska skuldsätta sig ytterligare för att bygga bostäder som inte riktigt ligger i bolagets segment. Bolaget har över 12 miljarder i skuld och betalar årligen närmare 350 miljoner i räntor och vi är tveksamma till att öka skulden ytterligare genom ännu ett nyproduktionsprojekt. Denna gång med stora tekniska risker då man provar ett nytt förfarande, men även ekonomiska risker med förhöjd vakansrisk då betalningsvilligheten är låg i området.

Med det sagt är vi ändå positiva till stadsradhus, då vi ser det som en möjlighet att bo kvar i området och staden även när familjen växer och bostadsbehovet förändras.

Suppleanten Jan-Erik Lundqvist lämnade ett ersättaryttrande enligt ovan.

Handlingar i ärendet

- SB 2026/316-1 (Godkänd - R 1) Inriktningsbeslut Storholmen 2 och 4 Radhus
- SB 2026/316-2 Bilaga 1 Kalkylinformation Storholmen 2 och 4

§ 9

Slutredovisning, nyproduktion, Mangon 1, Södermalm

SB 2026/522

Beslut

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

1. Slutredovisning avseende projekt Mangon 1, i stadsdelen Södermalm, godkänns.
2. Slutredovisningen överlämnas för kännedom till Stockholms Stadshus AB och Kommunfullmäktige.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Slutredovisning, nyproduktion Mangon 1, Södermalm", daterad den 4 juni 2026, (Bilaga § 9).

Fastighetschefen Anton Leigard lämnade en kompletterande redogörelse.

Särskilda uttalanden

Vice ordföranden Peter Jönsson (M) och ledamoten Johanna Elgenius (L) lämnade ett särskilt uttalande enligt följande.

Vi välkomnar slutredovisningen av Mangon 1. Trots förseningar och en turbulent byggmarknad har projektet blivit en ekonomisk framgång. Med en slutkostnad på 510 miljoner kronor och ett marknadsvärde på 778 miljoner kronor har betydande värden skapats för Svenska Bostäder och stockholmarna. Mangon visar att nya hyresrätter kan byggas med god ekonomi när projekten präglas av kostnadskontroll, god upphandling och rätt förutsättningar.

Tyvärr står Mangon 1 i skarp kontrast till många andra bostadspolitiska beslut som fattats under den rödgröna majoriteten i Stockholms bostadsbolag. Under mandatperioden har över staden generellt fått se projekt som fördyrats med hundratals miljoner kronor. Måsholmen har ökat med omkring 177 miljoner kronor, Tjället med cirka 200 miljoner kronor och Mangons grannfastighet Persikan på Södermalm har vuxit från omkring 710 miljoner kronor till över en miljard kronor. Sådana kostnadsökningar är ansvarslösa. De innebär ökade lån, högre finansiella risker och i slutändan ett större ansvar för stockholmarna att bära.

Majoriteten har också drivit fram nyproduktionsprojekt i lägen där betalningsviljan för de hyror som krävs är milt talat tveksam och högst osäker. I flera ärenden har bolagen själva tvingats räkna med historiskt höga vakansnivåer redan i kalkylerna. Det är ett tecken på att projekten inte möter marknadens efterfrågan på samma självklara sätt som exempelvis Mangon på Södermalm.

Vi menar att allmännyttans begränsade investeringsutrymme ska användas där det gör störst nytta. Det handlar i första hand om att vårda och utveckla det befintliga beståndet, genomföra lönsamma upprustningar och bygga bostäder som vanliga stockholmare har råd att efterfråga. Allmännyttan ska inte agera aktör i premiumsegmentet eller ta stora ekonomiska risker i projekt där kalkylerna bygger på mycket höga hyror och osäkra antaganden om framtida efterfrågan.

Mangon 1 visar att det finns en väl avvägd väg. Genom kostnadsmedvetenhet, realistiska kalkyler och fokus på långsiktigt värdeskapande går det att stärka både bostadsförsörjningen och Svenska Bostäders ekonomi. Det är en inriktning som borde vara vägledande för framtida investeringar i allmännyttan.

Suppleanten Jan-Erik Lundqvist lämnade ett ersättaryttrande enligt ovan.

Handlingar i ärendet

- SB 2026/522-2 (Godkänd - R 1) Slutredovisning kv Mangon

§ 10 **Lägesrapport nyproduktion**

SB 2026/22

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 11 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 25 maj 2026, (Bilaga § 10).

Handlingar i ärendet

- SB 2026/22-3 (Godkänd - R 1) Lägesrapport nyproduktion juni
- SB 2026/22-4 Bilaga 1 Projektlista 2026-04-30

§ 11
Entreprenadupphandling, fasad- och balkongarbete,
Tensta
SB 2026/587

Beslut

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

1. Styrelsen ger VD i uppdrag att underteckna kommande tilldelningsbeslut och kontrakt med utsedd leverantör.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Entreprenadupphandling, fasad- och balkongarbete, Tensta", daterad den 25 maj 2026, (Bilaga § 11).

Verkställande direktören, Stefan Sandberg, lämnade en kompletterande redogörelse.

Handlingar i ärendet

- SB 2026/587-1 (Godkänd - R 1) Entreprenadupphandling, fasad- och balkongarbete, Tensta
- SB 2026/587-2 Bilaga 1 Sammanfattning av upphandling av Tensta fasad- och balkongarbete

§ 12

Yttrande stadsrevisionens rapport

SB 2026/499

Beslut

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

1. Framtaget förslag till svar på Stadsrevisionens årsrapport för 2025 godkänns.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Yttrande stadsrevisionens rapport", daterad den 22 maj 2026, (Bilaga § 15).

Handlingar i ärendet

- SB 2026/499-1 (Godkänd - R 1) Yttrande stadsrevisionens rapport 2025
- SB 2026/499-2 Bilaga 1 Stadsrevisionens årsrapport 2025

§ 13

Yttrande stadsrevisionens rapport Samverkan för ökat bostadsbyggande

SB 2026/565

Beslut

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

1. Framtaget förslag till svar på Stadsrevisionens rapport Samverkan för ökat bostadsbyggande godkänns.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Yttrande stadsrevisionens rapport Samverkan för ökat bostadsbyggande", daterad den 282maj 2026, (Bilaga § 13).

Handlingar i ärendet

- SB 2026/565-1 (Godkänd - R 1) Yttrande Stadsrevisionens rapport Samverkan för ökat bostadsbyggande
- SB 2026/565-2 Bilaga 1 Revisionsrapport nr 8 2025_Samverkan_for_okat bostadsbyggande

§ 14

Fastställande av arbetsordning

SB 2026/497

Beslut

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

1. Arbetsordning och instruktion för verksamheten vid AB Svenska Bostäder för innevarande verksamhetsår godkänns, i enlighet med bilaga 1 till tjänsteutlåtandet.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Fastställande av arbetsordning", daterad den 22 maj 2026, (Bilaga § 14).

Handlingar i ärendet

- SB 2026/497-1 (Godkänd - R 1) Fastställande av arbetsordning
- SB 2026/497-2 Bilaga 1 Arbetsordning Svenska Bostäder 2026
- SB 2026/497-3 Bilaga 2 Arbetsordning Svenska Bostäder 2026 med spåra ändringar

§ 15 **Årlig översyn av policydokument**

SB 2026/488

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 "Årlig översyn av policydokument", daterad den 28 maj 2026, (Bilaga § 15).

Handlingar i ärendet

- 2696324 (Godkänd - R 1) Översyn av policydokument SB
- SB 2026/488-2 Bilaga 1 Bolagspolicy för verksamheten
- SB 2026/488-3 Bilaga 2 Bolagspolicy för inköp
- SB 2026/488-4 Bilaga 3 Bolagspolicy för underhåll
- SB 2026/488-5 Bilaga 4a Bolagspolicy för äldres boende
- SB 2026/488-6 Bilaga 4b Bolagspolicy för äldres boende
- SB 2026/488-7 Bilaga 6a Bolagspolicy för hantering av personuppgifter
- SB 2026/488-8 Bilaga 6b Bolagspolicy för hantering av personuppgifter
- SB 2026/488-10 Bilaga 5 Bolagspolicy för resor i tjänsten
- SB 2026/488-11 Bilaga 8 Förteckning över styrdokument från staden
- SB 2026/488-12 Bilaga 7a Bolagspolicy för säkerhet
- SB 2026/488-13 Bilaga 7b Bolagspolicy för trygghet
- SB 2026/488-14 Bilaga 7c Bolagspolicy för trygghet och säkerhet

§ 16

Utseende av styrelsesekreterare

SB 2026/504

Beslut

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

1. Matilda Malmqvist Glas utses till styrelsens sekreterare.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Utseende av styrelsesekreterare", daterad den 22 maj 2026, (Bilaga § 16).

Handlingar i ärendet

- SB 2026/504-1 (Godkänd - R 1) Utseende av styrelsesekreterare

§ 17 **Årsstämma 2026**

SB 2026/502

Beslut

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

1. Anmälan godkänns.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Årsstämma 2026", daterad den 22 maj 2026, (Bilaga § 17).

Handlingar i ärendet

- SB 2026/502-1 (Godkänd - R 1) Årsstämma 2026
- SB 2026/502-2 Bilaga 1 Årsstämmoprotokoll Svenska Bostäder 2026-05-06

§ 18
Kompletterande ägardirektiv
SB 2026/12

Beslut

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

1. Att anta Riktlinje för hantering av externa remisser i Stockholms stad enligt bilaga 1 till kommunstyrelsens utlåtande (dnr KS 2025/1165).

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Kompletterande ägardirektiv", daterad den 22 maj 2026, (Bilaga § 18).

Handlingar i ärendet

- SB 2026/12-2 (Godkänd - R 1) Kompletterande ägardirektiv

§ 19

Besvarade remisser, anmälan

SB 2026/10

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 22 maj 2026, (Bilaga § 19).

Handlingar i ärendet

- SB 2026/10-2 (Godkänd - R 1) Besvarade remisser, anmälan
- SB 2026/10-3 Bilaga 1 Förslag till ändring i Boverkets föreskrifter och allmänna råd om energideklarat
- SB 2026/10-4 Bilaga 2 Förslag till ändringar i Boverkets förslag till föreskrifter om energihushållning
- SB 2026/10-5 Bilaga 3 Boverkets förslag till föreskrifter om certifiering av energiexpert
- SB 2026/10-6 Bilaga 4 Boverkets förslag till föreskrifter om energihushållning
- SB 2026/10-7 Bilaga 5 Motion om säkerställande av korrekt användning av studentbostäder
- SB 2026/10-8 Bilaga 6 Remiss av Funktionsprogram för förskolelokaler
- SB 2026/10-9 Bilaga 7 Motion om utredning av möjligheten att använda stadens fastigheter och arbetstunnlar som skyddsrum
- SB 2026/10-10 Bilaga 8 Remiss av motion ekonomiskt våld i destruktiva relationer
- SB 2026/10-11 Bilaga 9 Handlingsplan för ett jämställt Stockholm
- SB 2026/10-12 Bilaga 10 Program för evenemang Stockholms stad

§ 20
Övriga ärenden

Sammanfattning av ärendet
Inga övriga ärenden förelåg.

Underskriftens äkthet valideras här: <https://underskriftpas.stockholm.se/validera>