

Handläggare
Erik Arvline
08-508 87 605**Till**
Exploateringsnämnden
2026-10-19

Ändrade ägarförhållanden i markanvisningar till Nordr Sverige AB och Folkhem AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden beslutar att godkänna ändrade ägarförhållanden i Nordr Sverige AB och Folkhem Trä AB, jämte dotterbolag, för de markanvisningar bolaget har erhållit från staden, och ger kontoret i uppdrag att träffa tillägg till markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Thomas Andersson
FörvaltningschefCarolina Zandén
Avdelningschef

Sammanfattning

Ärendet gäller godkännande av ändrade ägarförhållanden i Nordr Sverige AB och Folkhem Trä AB. Nordr Sverige AB, tidigare en del av Nordr AS med verksamhet i Sverige och Norge, blev i januari 2026 sålt till det amerikanska investeringsförteget Starwood Capital Group. Folkhem Trä, som är helägt av Nordr Sverige AB sedan hösten 2023, ingick i bolagsöverlåtelsen.

I enlighet med stadens riktlinjer för markanvisning ska exploateringsnämnden godkänna ändrade ägarförhållanden i bolag som erhållit markanvisning av staden. Totalt har det i sex gällande markanvisningar inom staden uppstått ändrade ägarförhållanden och som måste godkännas av exploateringsnämnden för att de fortsatt ska gälla. Berörda markanvisningar framgår av bilaga 1–2. Nordr har ytterligare en markanvisning inom projekt Lövholmen. Anvisning skedde i exploateringsnämnden i april 2026 och då var rådande

ägarförhållanden gällande. Markanvisningen berörs således inte av aktuellt ärende.

Nordr Sverige AB är ett svenskt bostadsutvecklingsbolag som utvecklar bostadsprojekt i främst större tillväxtregioner som Stockholm, Göteborg, Malmö och Lund. Bolaget bildades i sin nuvarande form 2020 när verksamheten i Veidekke Eiendom förvärvades och fick namnet Nordr.

I januari 2026 meddelades att ägarna skulle sälja den svenska verksamheten av Nordr, Nordr Sverige AB, till ledningen och bolag kopplade till Starwood Capital Group, och affären genomfördes under första kvartalet 2026. Starwood Capital Group är ett amerikanskt private equity-bolag med fokus på fastigheter, energi och hotell.

Vid prövningen av de ändrade ägarförhållandena bedömer staden bolagens ekonomiska och organisatoriska genomförandeförmåga samt den nya ägarens lämplighet. Ägarförändringarna innebär ingen förändring av den organisation, kompetens eller kapacitet som ansvarar för projekten och bedöms inte heller påverka bolagens finansiella förmåga negativt. Bolagen har därmed fortsatt goda förutsättningar att genomföra projekten enligt gällande tidplan och fullgöra sina åtaganden. De har hittills fullgjort sina avtalsenliga åtaganden på ett tillfredsställande sätt och samarbetat väl med staden.

Mot denna bakgrund bedömer staden att ett godkännande av de ändrade ägarförhållandena är till fördel för staden. Projekten kan fortsätta inom ramen för den befintliga organisationen, utan de förseningar och den osäkerhet som ett återtagande av markanvisningarna och en ny markanvisningsprocess skulle kunna medföra.

Bakgrund

I stadens riktlinjer för markanvisning framgår att exploateringsnämnden ska godkänna ändrade ägarförhållanden i bolag som erhållit markanvisning av staden. I stadens markanvisningsavtal anges även i normalfallet att ”markanvisningen får inte överlåtas samt att staden under vissa förutsättningar får återta markanvisningen. Med tillägg till detta har Staden rätt att återta markanvisningen om Bolagets ägarförhållanden ändras utan Stadens godkännande därtill”.

Under det första kvartalet 2026 ändrades ägarförhållandena i Nordr Sverige AB och i dess helägda dotterbolag Folkhem Trä AB. Bolagen har markanvisningar i Stockholms stad. Ändringarna berör sammanlagt sex gällande markanvisningar, för vilka exploateringsnämndens godkännande krävs för att markanvisningarna ska kunna fortsätta att gälla. De berörda markanvisningarna framgår av bilaga 1–2.

Ägarförändringarna innebär inte någon förändring av den organisation som ansvarar för genomförandet av de aktuella projekten. Genomförandet kommer även fortsättningsvis att hanteras av samma organisationer, och Nordr Sverige AB och Folkhem Trä AB har fortsatt tillgång till den kompetens och de övriga resurser som krävs för att driva projekten vidare.

Nordr har även ytterligare en markanvisning inom projektet Lövholmen. Markanvisningen beslutades av exploateringsnämnden i april 2026, det vill säga efter de aktuella ägarförändringarna. Vid tidpunkten för markanvisningen var därför de nu gällande ägarförhållandena redan kända. Denna markanvisning omfattas således inte av det aktuella ärendet.

Nedan följer en redogörelse för de markanvisningar som påverkas för Nordr Sverige AB och Folkhem Trä AB.

Nordr Sverige AB

Nordr Sverige AB (org. nr 556693-8881) är ett svenskt bostadsutvecklingsföretag med ursprung i Veidekke Bostad som bildades 1997. Bolagets affärsidé är att förvärva mark, utveckla byggrätter och genomföra bostadsprojekt. Främst jobbar Nordr med obebyggda fastigheter i växande storstadsregioner i Sverige, bl.a. Stockholm, Uppsala, Göteborg, Malmö och Lund. Projekten omfattar både flerbostadshus och småhus, med en huvudsaklig upplåtelseform i bostadsrätt eller äganderätt.

Nordr Sverige AB bildades 2020 genom att ett konsortium bestående av Fredensborg AS, Fredensborg Bolig AS, Norwegian Property ASA och Union Real Estate Fund III Holding AS, nedan gemensamt benämnda Konsortiet, förvärvade den svenska och norska verksamheten i Veidekke Eiendom (tidigare Veidekke Bostad). Tidigare ägaren var Veidekke ASA genom det svenska bolaget Veidekke Sverige AB. I samband med att den svenska och norska verksamheten gick samman i en organisation med nya ägare skedde ett namnbyte för verksamheten till Nordr.

Nordr Sverige AB är den svenska delen av denna verksamhet inom Nordr, och som ägdes av den norska delen genom Nordr AS.

I januari 2026 kommunicerades att Nordrs ägare, Konsortiet, genom bolaget Nordr AS säljer den svenska verksamheten i Nordr Sverige AB, till ledningen och kontrollerade affilierade till Starwood Capital Group. Transaktionen genomfördes senare under det första kvartalet 2026.

Starwood Capital Group är ett amerikanskt privat investeringsbolag som fokuserar på bland annat globala fastighetsinvesteringar, energitillgångar och hotellförvaltning. Bolaget grundades 1991 av Barry Sternlicht.

Nordr Sverige AB, inklusive dotterbolag, har tre gällande markanvisningar inom Stockholms stad. En markanvisning avser projekt Lövholmen och anvisning skedde i exploateringsnämnden i april 2026. Då var rådande ägarförhållanden gällande och det behöver således inte godkännas i detta ärende. De två markanvisningar som omfattas av detta utlåtande redovisas i bilaga 1.

Folkhem Trä, som sedan hösten 2023 är ett helägt dotterbolag till Nordr Sverige AB, omfattades indirekt av bolagsöverlåtelsen. De ändrade ägarförhållanden som uppkom till följd av överlåtelsen beskrivs separat nedan.

Folkhem Trä

Folkhem Trä AB (org.nr 556973-2380), nedan kallad Folkhem, är en bostadsutvecklare vars affärsidé är att utveckla bostäder i trä.

Folkhem grundades 2014 som ett samarbete mellan Rikshem och bostadsutvecklingsbolaget Folkhem för främst bostadsrättsutveckling i Stockholmsregionen. Under perioden 2017–2023 ägdes Folkhem Trä gemensamt och till lika stora delar av Nordr Sverige AB (org.nr 556550-7307) (dåvarande Veidekke Bostad), nedan Nordr, och Rikshem AB (org.nr 556709-9667) genom det gemensamt ägda bolaget Boostad Bostad Sverige AB (org.nr 559021-1313). Under hösten 2023 förvärvade sedan Nordr samtliga andelar av bolaget Boostad Bostad Sverige AB och därmed även Folkhem Trä AB. Godkännande av de

ändrade ägarförhållandena beslutades i exploateringsnämnden den 27 mars 2025, E2020-00080.

Folkhem inklusive dotterbolag har fyra gällande markanvisningar inom Stockholms stad. De markanvisningar som omfattas av detta utlåtande illustreras i bilaga 2.

Tillägg till markanvisningsavtal

För projekt som berörs av detta ärende, där ett annat bolag än det markanvisade är solidariskt ansvarig, behöver tillägg till befintliga markanvisningsavtal tecknas. Tilläggsavtalen syftar till att godkänna de nya ägarförhållandena, samt att godkänna att de nya parterna går in som solidariskt ansvarig part för markanvisningarna. I övrigt kvarstår alla delar av avtalen oförändrade.

Ekonomiska konsekvenser för staden

En kontroll av Nordr Sverige AB, i egenskap av finansiärer och solidariskt ansvarig för markanvisningar till såväl Nordr Sverige AB som Folkhem Trä AB har genomförts. Nordr Sverige AB och Folkhem Trä AB har var för sig bedömts ha tillräcklig finansiell och organisatorisk genomförandeförmåga för att genomföra de projekt de bedriver med staden.

Även om bolagen var för sig har bedömts ha tillräcklig finansiell och organisatorisk genomförandeförmåga, kan bolagens samlade ekonomiska situation vara svår att bedöma med hänsyn till det stora antalet projekt och åtaganden. Staden förbehåller sig därför rätten att, på bolagens bekostnad, genomföra en förnyad ekonomisk prövning inför tecknande av överenskommelse om exploatering, i enlighet med stadens nya riktlinjer för markanvisning.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret föreslår att nämnden godkänner de förändrade ägarförhållandena för Nordr Sverige AB och Folkhem Trä AB samt berörda dotterbolag. Kontoret bedömer samtidigt att förändringarna inte föranleder staden att återta bolagens markanvisningar.

Kontoret bedömer att samma organisation även fortsättningsvis kommer att driva projekten vidare, med bibehållen kompetens, kapacitet och nödvändiga resurser. Detta skapar goda förutsättningar för kontinuitet och genomförande enligt gällande

tidplan. Nordr Sverige AB är redan solidariskt ansvarigt för vissa projekt och kommer, till följd av ägarförändringarna, att inträda som ny solidariskt ansvarig part i andra. Projekten anges i bilaga 1–2. Ägarförändringarna bedöms inte påverka Nordr Sverige AB:s befintliga ansvar eller förmåga att fullfölja åtagandena enligt markanvisningsavtalen.

Bolagen har hittills fullgjort sina avtalsenliga åtaganden på ett tillfredsställande sätt och samarbetat väl med staden. Den nya ägaren och bolagen bedöms sammantaget ha erforderlig lämplighet samt ekonomisk och organisatorisk genomförandeförmåga. Eftersom den organisation, kompetens och kapacitet som ansvarar för projekten i huvudsak kvarstår, bedöms ägarförändringarna inte medföra någon negativ praktisk påverkan på staden eller genomförandet av projekten. Projekten kan därmed fortsätta utan de förseningar och den osäkerhet som ett återtagande av markanvisningarna och en ny markanvisningsprocess skulle kunna medföra. Det finns därför inte skäl för staden att återta markanvisningarna.

Slut

Bilagor

1. Lista med markanvisningar till Nordr Sverige AB inklusive dotterbolag som fått ändrade ägarförhållanden
2. Lista med markanvisningar till Folkhem Trä AB inklusive dotterbolag som fått ändrade ägarförhållanden