

Protokoll 5/2021

fört vid Svenska Bostäder, ABs sammanträde torsdagen den 9 september 2021 kl. 09:05-10:53, Mötet genomfördes via telefon

Ledamöter	Dennis Wedin (M) Ordförande Karin Blomstrand (M) Emilie Fors (L) Ragnar von Malmborg (MP) Alexander Ojanne (S) Göran Dahlstrand (S) Maria Hannäs (V) ersätter Clara Lindblom (V)
Ersättare	Johan Hjelmstrand (M) Kersti Berggren (MP) Ragnhild Elfsö (C) Karin Hanqvist (S) Emil Adén (S)
Övriga närvarande	Kai Cseresnyés Personalföreträdare Pia Lundin Personalföreträdare Stefan Sandberg VD Petra Karlsson Sekreterare Åsa Steen Förvaltningschef Jörgen Holmqvist Fastighetschef Liselotte Tjernlund Ekonomichef Martin Holmén Politisk sekreterare Rosa Lundmark Politisk sekreterare
Justerare	Dennis Wedin (M), Alexander Ojanne (S)
Datum för justering	2021-09-20
Paragraf	§§1-14
Sekreterare	Petra Karlsson

§ 1
Val av protokolljusterare

Beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder utsåg ordföranden Dennis Wedin (M) att tillsammans med ledamoten Alexander Ojanne (S) justera dagens protokoll.

§ 2
Fastställande av dagordning

Beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder godkände det utsända förslaget till dagordning.

§ 3

Anmälan om protokollsjustering

SB 2021/103

Beslut

Protokollet från styrelsens sammanträde den 6 juni 2021 (nr 4 - 2021) anmäldes justerat och utsänt.

§ 4
Finansiell månadsrapport
SB 2021/9

Beslut

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

1. Finansiell rapport för juli 2021 godkänns.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Finansiell rapport juli 2021", daterad den 30 augusti 2021, (Bilaga § 4).

Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en kompletterande redogörelse.

§ 5

Justering av Underlag till budget 2022 med inriktning för 2023-2024

SB 2021/221

Beslut

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

1. Uppdaterat underlag till budget 2022 med inriktning för 2023-2024 för Svenska Bostäder godkänns.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Underlag till budget 2022 med inriktning för 2023-2024", daterad den 30 augusti 2021, (Bilaga § 5).

Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en kompletterande redogörelse.

§ 6

Inriktningsbeslut för nyproduktion, Kv. Firman

SB 2021/151

Beslut

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

1. Inriktningen för nybyggnation i kv. Firman och en del av Grimsta 1:2, som omfattar cirka 114 hyresbostäder till en total kostnad om 309 mnkr inklusive moms godkänns.
2. Kommunfullmäktige föreslås godkänna inriktningen av nybyggnation av cirka 114 hyresbostäder till en total kostnad om 309 mnkr inklusive moms.
3. VD får i uppdrag att teckna exploateringsavtal.
4. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Inriktningsbeslut, nybyggnation av bostäder inom fastigheten Firman 1 och del av Grimsta 1:2 i Vällingby", daterad den 30 augusti 2021, (Bilaga § 6).

Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en kompletterande redogörelse.

Särskilt uttalande

Under överläggning gjorde tjänstgörande suppleanten Maria Hannäs (V) samt ledamoten Alexander Ojanne m.fl. (S) ett särskilt uttalande i enlighet med vad som anförs nedan:

Vi välkomnar att Svenska Bostäder stärker allmännyttans ställning i Räcksta genom att bygga ca 114 hyresrätter nära centrala Vällingby. Det är också positivt att så pass många fyra- respektive enrummare planeras med tanke på dominansen av tvåor och treor i befintligt bostadsbestånd i Räcksta och Vällingby. Med tanke på den särskilda satsningen på mobilitet i projektet vill vi understryka vikten av att möjligheter till laddplatser skapas i en stor del av de 50 parkeringsplatser i Åregaraget eller Solursgaraget som ingår i det kommande servitutet.

Det är beklagligt att projektet inte verkar kunna omfattas av det statliga investeringsstödet på grund av den stora andelen yta för lägenheter större än 35 respektive 70 kvm, vilket visar att reglerna behöver göras mer flexibla för att passa även storstädernas behov.

§ 7

Projekt införande av systematiskt informations- och dataskyddsarbete

SB 2021/325

Beslut

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

1. Informationen angående projekt införande av systematisk informations- och dataskyddsarbete godkänns.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Projekt införande av systematiskt informations- och dataskyddsarbete", daterad den 30 augusti 2021, (Bilaga § 7).

Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en kompletterande redogörelse.

§ 8

Svar på skrivelse om detaljplanearbetet på Växthusvägen

SB 2021/406

Beslut

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

1. Svaret på skrivelsen godkänns och denna är därmed besvarad.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Svar på skrivelse om detaljplanearbetet på Växthusvägen", daterad den 30 augusti 2021, (Bilaga § 8).

Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en kompletterande redogörelse.

Särskilt uttalande

Under överläggning gjorde tjänstgörande suppleanten Maria Hannäs (V) samt ledamoten Alexander Ojanne m.fl. (S) ett särskilt uttalande i enlighet med vad som anförs nedan:

Vi tackar för svaret på skrivelsen. Det är glädjande att detta angelägna ärende med flertalet Stockholmshus nu gått vidare till granskning. Vi vill dock belysa att antalet bostäder har blivit färre i den nu föreslagna utformningen. I den fortsatta processen är det viktigt att antalet bostäder fortsatt kan hållas högt och inte justeras ner ytterligare, detta för att säkra genomförbarheten och det totala tillskottet av Stockholmshus i staden.

§ 9

Handlingsplan cirkulärt byggande

SB 2021/359

Beslut

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

1. Handlingsplanen för cirkulärt byggande antas, under förutsättning att handlingsplanen antas av Kommunfullmäktige och Koncernstyrelse.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Handlingsplan cirkulärt byggande", daterad den 30 augusti 2021, (Bilaga § 9).

Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en kompletterande redogörelse.

§ 10
Kompletterande ägardirektiv, anmälan
SB 2021/10

Beslut

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

1. Anmälan godkänns.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Kompletterande ägardirektiv, anmälan", daterad den 30 augusti 2021, (Bilaga § 10).

Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en kompletterande redogörelse.

§ 11
Inkomna och besvarade remisser, anmälan
SB 2021/4

Beslut

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

1. Anmälan godkänns.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Inkomna och besvarade remisser, anmälan september", daterad den 30 augusti 2021, (Bilaga § 11).

Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en kompletterande redogörelse.

§ 12
**Inkomna skrivelser till Svenska Bostäders styrelse,
anmälan**
SB 2021/5

Beslut

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

1. Anmälan godkänns.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Inkomna skrivelser till Svenska Bostäders styrelse, anmälan", daterad den 30 augusti 2021, (Bilaga § 12).

§ 13

VD informerar

Verkställande direktören Stefan Sandberg informerade om Covid-19:s påverkan på bolaget och arbetet kopplat till hyresrabatter för lokalhyresgäster och den ökade administrativa belastningen det innebär. Förberedelser för en ordnad återgång för medarbetare har påbörjats, samt hur bolaget ska komma tillbaka till ordinarie arbetssätt.

Verkställande direktören Stefan Sandberg genomförde en uppdatering kring statusen för ombildningarna som varit aktuella under året. För tre föreningar pågår fortfarande diskussioner. Övriga tre föreningar har tackat nej.

Verkställande direktören Stefan Sandberg genomförde en statusuppdatering om försäljningsprocessen av Vällingby Centrum.

Verkställande direktören Stefan Sandberg genomförde en statusuppdatering av projektet inom Kv. Plankan på Södermalm.

Verkställande direktören Stefan Sandberg presenterade analyser av bostadsmarknaden, kopplat till pågående affärsplanering. Några preliminära slutsatser är att det råder en fortsatt hög efterfrågan på hyresrätter i såväl nyproduktion som befintligt bestånd. Detta gäller för samtliga storlekar, hyror och kategorier av bostäder. En ökad konkurrens på marknaden kan innebära en framtida risk för en mättad marknad, dock finns inga indikationer på detta i statistiken i dagsläget. Ökade byggkostnader gör att det är än mer utmanande att klara nyproduktion till en rimligare kostnad. Trots hög efterfrågan, har en växande grupp allt svårare att efterfråga nyproduktion. Detta på grund av en hög priskänslighet hos stora grupper.

Verkställande direktören Stefan Sandberg informerade om resultaten från kundundersökningen våren 2021. Resultatet för serviceindex hamnade något lägre än uppsatt mål för bostäder, och något över det uppsatta målet för lokaler. Analyser av resultaten pågår och presenteras i samband med bokslutet.

Verkställande direktören Stefan Sandberg visade bolagets konton på sociala medier och uppmanade alla som vill veta mer om bolagets dagliga arbete att kika in dessa.

§ 14 Övriga ärenden

Skrivelse till styrelsen för Svenska Bostäder om föredragning av arbetet med systematisk hyressättning

Tjänstgörande suppleanten Maria Hannäs (V) överlämnade en *skrivelse* daterad den 9 september 2021, med nedanstående innehåll:

Sedan en längre tid tillbaka har ett arbete med systematisk hyreshöjning, så kallad Stockholmshyra, bedrivits av stadens tre bostadsbolag tillsammans med hyresgästföreningen.

Arbetet har nu kommit ganska långt och med anledning av det har styrelsen för Svenska Bostäder fått brev från hyresgästföreningens lilla förhandlingsdelegation för hyresgästerna i Svenska Bostäder. Krav ställs på styrelsen att sätta sig väl in i förslaget och påverka det till att inte innebära orimliga hyreshöjningar allmänt och särskilt i vissa områden. Av brevet framgår vidare att det finns en förväntan från den lilla förhandlingsdelegationen om direktiv till bolaget att systematisera på nuvarande totala hyresnivå.

Styrelsen har tidigare fått information om arbetet med den systematiska hyressättningen men nu när arbetet har kommit längre och mot bakgrund av brevet från hyresgästföreningen ser vi behov av och har önskemål om ytterligare en föredragning för styrelsen.

Styrelsen *beslutade* att överlämna skrivelsen till verkställande direktören Stefan Sandberg för beredning.

Digitala signaturer

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
ALEXANDER,LINDHOLM	2021-09-18
DENNIS,WEDIN	2021-09-16