

Protokoll 2/2022

fört vid Svenska Bostäder, ABs sammanträde torsdagen den 17 mars 2022 kl. 09:24-10:42, Vällingby

Ledamöter

Dennis Wedin (M) Ordförande
Clara Lindblom (V) Vice ordförande
Karin Blomstrand (M)
Emilie Fors (L)
Ragnar von Malmborg (MP)
Karin Gustafsson (S)
Carolin Evander (V) ersätter Göran Dahlstrand (S)

Ersättare

Johan Hjelmstrand (M)
Kersti Berggren (MP)
Ragnhild Elfsö (C)

Övriga närvarande

Kai Cseresnyés Personalföreträdare
Anders Johansson Personalföreträdare
Jenny Schönbeck Hübinette Personalföreträdare
Pelle Byström Personalföreträdare
Stefan Sandberg VD
Petra Karlsson Sekreterare
Åsa Steen Förvaltningschef
Jörgen Holmqvist Fastighetschef
Liselotte Tjernlund Ekonomichef
Jannike Siljan Avdelningschef
Martin Holmén Politisk sekreterare
Johanna Lindroth
Bengt Rehn §13

Justerare

Dennis Wedin (M), Clara Lindblom (V)

Datum för justering

Paragraf

§§1-14

Sekreterare

Petra Karlsson

§ 1

Val av protokolljusterare

Beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder utsåg ordföranden Dennis Wedin (M) att tillsammans med vice ordföranden Clara Lindblom (V) justera dagens protokoll.

§ 2
Fastställande av dagordning

Beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder godkände det utsända förslaget till dagordning.

§ 3

Anmälan om protokolljustering

SB 2022/1

Beslut

Protokollet från styrelsens sammanträde den 24 januari 2022 (nr 1 - 2022) anmäldes justerat och utsänt.

Handlingar i ärendet

- 668100 (Signerad) Protokoll SB 2022-02-24

§ 4

Uppföljning av upphandlings- och inköpsverksamheten 2021

SB 2022/108

Beslut

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

1. Uppföljning av upphandlings- och inköpsverksamheten 2021 godkänns.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Uppföljning av upphandlings- och inköpsverksamheten 2021", daterad den 7 mars 2022, (Bilaga § 4).

Handlingar i ärendet

- SB 2022/108-2 Uppföljning av upphandlings- och inköpsverksamhet 2021 inkl bilaga
- SB 2022/108-2.1 Bilaga 1 Upphandlings- och inköpsverksamheten inom Svenska Bostäder

§ 5

Finansiell månadsrapport

SB 2022/8

Beslut

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

1. Finansiell månadsrapport för januari godkänns.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Finansiell månadsrapport, januari", daterad den 7 mars 2022, (Bilaga § 5).

Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en kompletterande redogörelse.

Handlingar i ärendet

- SB 2022/8-1 Finansiell månadsrapport, januari
- SB 2022/8-1.1 Bilaga 1 Finansiell månadsrapport januari

§ 6

Genomförandebeslut, nyproduktion av bostäder och renovering garage inom Trondheim 4 och 5, Oslo 1 och 6 samt Molde 3 och 4, i stadsdelen Husby

SB 2021/336

Beslut

Ärendet *bordlades* på styrelsens begäran.

Handlingar i ärendet

- SB 2021/336-3 Genomförandebeslut, nyproduktion av bostäder och renovering garage inom Trondheim 4 och 5, Oslo 1 och 6 samt Molde 3 och 4, i stadsdelen Husby, inkl bilagor
- SB 2021/336-3.1 Bilaga 1 Ekonomiska förutsättningar nyproduktion (sekretess)
- SB 2021/336-3.2 Bilaga 2 Riskanalys Husby Garage 220124 (sekretess)

§ 7

Slutredovisning avseende projekt ombyggnad Skänninge 5, Tensta

SB 2021/566

Beslut

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

1. Slutredovisning avseende projekt Skänninge 5, i stadsdelen Tensta, godkänns.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Slutredovisning avseende projekt ombyggnad Skänninge 5, Tensta", daterad den 7 mars 2022, (Bilaga § 7).

Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en kompletterande redogörelse.

Handlingar i ärendet

- SB 2021/566-1 Slutredovisning avseende projekt ombyggnad Skänninge 5, Tensta

§ 8

Slutredovisning avseende nybyggnation av bostäder för unga, Snabba Hus, inom fastigheten Grimsta 1:5A , Råcksta

SB 2021/588

Beslut

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

1. Slutredovisning avseende projekt Snabba Hus Grimsta 1:5 i stadsdelen Råcksta godkänns.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Slutredovisning avseende nybyggnation av bostäder för unga, Snabba Hus, inom fastigheten Grimsta 1:5A , Råcksta", daterad den 7 mars 2022, (Bilaga § 8).

Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en kompletterande redogörelse.

Handlingar i ärendet

- SB 2021/588-1 Slutredovisning avseende nybyggnation av bostäder för unga, Snabba Hus, inom fastigheten Grimsta 1:5A , Råcksta
- SB 2021/588-1.1 Bilaga 1 Redovisning av tillkommande kostnader(sekretess)

§ 9

Slutredovisning avseende nybyggnation av bostäder för unga, Snabba Hus, inom fastigheten Grimsta 1:5B, Norra Ängby

SB 2022/62

Beslut

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

1. Slutredovisning avseende projekt Snabba Hus Bergslagsvägen, i stadsdelen Norra Ängby, godkänns.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Slutredovisning avseende nybyggnation av bostäder för unga, Snabba Hus, inom fastigheten Grimsta 1:5B, Norra Ängby", daterad den 7 mars 2022, (Bilaga § 9).

Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en kompletterande redogörelse.

Handlingar i ärendet

- SB 2022/62-1 Slutredovisning avseende nybyggnation av bostäder för unga, Snabba Hus, inom fastigheten Grimsta 1:5B, Norra Ängby
- SB 2022/62-1.1 Bilaga 1 Redovisning av tillkommande kostnader (sekretess)

§ 10
Kompletterande ägardirektiv, anmälan
SB 2022/3

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 7 mars 2022, (Bilaga § 10).

Handlingar i ärendet

- SB 2022/3-2 Kompletterande ägardirektiv, anmälan mars

§ 11
Inkomna och besvarade remisser, anmälan
SB 2022/4

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", daterad den 7 mars 2022, (Bilaga § 11).

Handlingar i ärendet

- SB 2022/4-2 Inkomna och besvarade remisser, anmälan mars

§ 12
**Inkomna skrivelser till Svenska Bostäders styrelse,
anmälan**
SB 2022/6

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 7 mars 2022, (Bilaga § 12).

Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en kompletterande redogörelse.

Handlingar i ärendet

- SB 2022/6-2 Inkomna skrivelser till Svenska Bostäders styrelse, mars
- SB 2022/6-3 Bilaga 1 Skrivelse samt svar på skrivelse Framställan om att stoppa padelbanor Trondheim 3
- SB 2022/6-4 Bilaga 2 Husbyrådets yttrande rörande padelbanor

§ 13 **VD informerar**

Verkställande direktören Stefan Sandberg redogjorde för byggkostnadsökningarna under år 2021.

Verkställande direktören Stefan Sandberg redogjorde för kostnader i samband med byggnation av olika typer av parkeringslösningar.

Projektkoordinatorn för Stockholmshusen (ett samverkansprojekt mellan stadens tekniska förvaltningar, de allmännyttiga bostadsbolagen i Stockholm samt privata, upphandlade aktörer), Bengt Rehn gav en statusuppdatering för projektet. Uppdraget för projektet är att snabbt och kostnadseffektivt bygga tusentals nya hyreslägenheter med hög kvalitet. Detta genom att bland annat genomföra olika delar av byggnadsprocessen parallellt. Projektet följer även ett gestaltungsprogram som ger ett grundkoncept med riktlinjer för volym, proportioner, material- och färgval m.m. Idag finns totalt 28 projekt inom ramen för Stockholmshusen. Den totala tidsåtgången för de första projekten har i genomsnitt varit 4,9 år och hyran är i snitt 20 procent lägre än övrig nyproduktion.

Verkställande direktören Stefan Sandberg informerade om att ett extrainsatt styrelsemöte kommer äga rum den 31 mars kl. 09:00.

Verkställande direktören Stefan Sandberg informerade om att ett förankringsarbete gällande renoveringarna i Järva pågår.

§ 14 Övriga ärenden

Skrivelse om genomlysning av stadens markanvisningar

Ledamoten Clara Lindblom (V) och suppleanten Carolin Evander (V) överlämnade en *skrivelse* daterad den 17 mars 2022, med nedanstående innehåll:

- *”Stockholm ska ha en hållbar bostadsförsörjning med bostäder som alla har råd att efterfråga.”*
- *”I ett socialt hållbart Stockholm måste staden aktivt främja fler billiga och överkomliga bostäder som är tillgängliga för alla.”*
- *”Vi vill skapa bättre förutsättningar för fler byggaktörer att bygga både kostnadseffektiva bostadsrätter, kollektivboenden och hyresrätter med lägre hyra.”*

Det här är målsättningar som majoriteten har satt upp i budgeten samtidigt som allmännyttan ges kraftigt minskade bostadsmål och de fåtaliga markanvisningarna ofta avser platser med komplexa markförutsättningar vilket gör att förutsättningarna att bygga hyresrätter med överkomliga hyror i stort sett blir obefintliga, även i projekt med Stockholmshus.

På Svenska Bostäders sammanträde den 17 mars kom exempelvis ett genomförandeärende i Husby upp, där den kalkylerade hyresnivån anges vara 1950 kronor per kvadratmeter vilket skulle ge hyror på över 12 500 kr i månaden för en trea och närmare 15 000 kr för en fyra. Dessa hyresnivåer har inte alla stockholmare råd att efterfråga, är inte tillgängliga för alla och dessa bostäder har inte lägre hyra, för att använda vokabulären från budgeten.

Nu när större delen av mandatperioden har passerat anser vi att det behövs en genomlysning av vilka typer av markanvisningar som ges till vilka aktörer, inte minst för att synliggöra varför hyresrättsbyggare inte kan bygga de billiga och överkomliga bostäder som är målet i budgeten. I genomlysningen vill vi få svar på följande frågor avseende de två senaste åren:

1. Jämförelse av markanvisningar för hyresrätter respektive bostadsrätter (ExpN)
-storlek (antal lägenheter) samt förekomsten av fördyrande faktorer, såsom behov av sprängningar, kostsamma ledningsomläggningar och krav på uppförande av parkeringsplatser i underjordiska garage, i markanvisningarna de senaste två åren.
2. Hyresnivåer i nyproducerade lägenheter i allmännyttan (Bostadsbolagen)

-fördyrande omständigheter i markanvisningarna och projekt på egen mark de senaste två åren kalkylerade hyresnivåer efter fattade genomförandebeslut fastställda hyresnivåer efter förhandling eller egensatta hyror

3. Övergripande ansvar för bostadsbyggande och bostadsbolagen (KS och KcS)

-hur ges allmännyttan och andra aktörer som bygger hyresrätter förutsättningar att bygga fler billiga och överkomliga bostäder som är tillgängliga för alla, exempelvis Stockholmshus?
-har stadens bostadsbolag reella förutsättningar att bygga bostäder till alla delar av befolkningen

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

Digitala signaturer

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Petra Margita, Karlsson	2022-04-01
Clara Julia, Lindblom	2022-04-01
Dennis Lars Erik, Wedin	2022-04-06