

Protokoll 7/2022

fört vid Svenska Bostäder, ABs sammanträde torsdagen den 8 september 2022 kl. 09:14-10:21, Vällingby

Ledamöter

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

Ersättare

Emil Adén (S)

Övriga närvarande

Kai Cseresnyés Personalföreträdare
Anders Johansson Personalföreträdare
Stefan Sandberg VD
Petra Karlsson Sekreterare
Åsa Steen Förvaltningschef
Anton Leigard Fastighetschef
Jannike Siljan Avdelningschef
Martin Holmén Politisk sekreterare
Renee Fisher Engström Personalföreträdare

Justerare

Dennis Wedin (M), Karin Gustafsson (S)

Datum för justering

2022-09-14

Paragraf

§§1-15

Sekreterare

Petra Karlsson

§ 1

Val av protokolljusterare

Beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder utsåg ordföranden Dennis Wedin (M) att tillsammans med ledamoten Karin Gustafsson (S) 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

Protokollen från styrelsens sammanträden den 2 juni respektive 19 juni 2022 (nr 5 och nr 6 - 2022) anmäldes justerade och utsända.

Handlingar i ärendet

- SB 2022/1-11 (Signerad) Protokoll SB 2022-06-02
- SB 2022/1-10 (Signerad) Protokoll SB 2022-06-29

§ 4

Finansiell rapport

SB 2022/8

Beslut

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

1. Finansiell rapport för juli 2022 godkänns.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Finansiell rapport", daterad den 29 augusti 2022, (Bilaga § 4).

Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en kompletterande redogörelse.

Handlingar i ärendet

- SB 2022/8-8 Finansiell rapport juli 2022, inkl bilaga
- SB 2022/8-8.1 Bilaga 1 Finansiell månadsrapport juli 2022

§ 5

Fastställande av arbetsordning m.m.

SB 2022/316

Beslut

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

1. I ärendet redovisat förslag till arbetsordning jämte instruktion för arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören godkänns.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Fastställande av arbetsordning m.m.", daterad den 29 augusti 2022, (Bilaga § 5).

Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en kompletterande redogörelse.

Handlingar i ärendet

- SB 2022/316-6 Fastställande av arbetsordning m.m, inkl bilaga
- SB 2022/316-5 Bilaga 1 Arbetsordning Svenska Bostäder 2022 med markeringar

§ 6

Utbyggnad av laddinfrastruktur

SB 2022/306

Beslut

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

1. Investeringen av laddinfrastruktur till en total kostnad om ca 201 mnkr inklusive moms godkänns.
2. Ramavtal mellan Stockholms Stads Parkerings AB och AB Svenska Bostäder avseende utbyggnad av laddinfrastruktur godkänns (bilaga 2).

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Utbyggnad av laddinfrastruktur", daterad den 29 augusti 2022, (Bilaga § 6).

Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en kompletterande redogörelse.

Handlingar i ärendet

- 855044 Utbyggnad av laddinfrastruktur
- 918058 Bilaga 1 Investeringskalkyl laddplatser (Sekretess)
- 895258 Bilaga 2 Ramavtal Stockholm Parkering och Svenska Bostäder (Sekretess)

§ 7

Lägesrapport nyproduktion

SB 2022/10

Beslut

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

1. Lägesrapport nyproduktion godkänns.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Lägesrapport nyproduktion", daterad den 29 augusti 2022, (Bilaga § 7).

Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en kompletterande redogörelse.

Handlingar i ärendet

- SB 2022/10-5 Lägesrapport nyproduktion
- SB 2022/10-6 Bilaga 1, Projektlista 22-08-17

§ 8

Slutredovisning avseende nybyggnation av bostäder inom del av fastighet Liljeholmen 1:1 m.fl., Nybohovsbacken, i Liljeholmen

SB 2021/175

Beslut

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

1. Slutredovisning avseende projekt Nybohovsbacken, i stadsdelen Liljeholmen, godkänns.
2. Slutredovisning avseende projekt Nybohovsbacken, i stadsdelen Liljeholmen, anmäls till kommunfullmäktige.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Slutredovisning avseende nybyggnation av bostäder inom del av fastighet Liljeholmen 1:1 m.fl., Nybohovsbacken, i Liljeholmen", daterad den 29 augusti 2022, (Bilaga § 8).

Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en kompletterande redogörelse.

Handlingar i ärendet

- SB 2021/175-1 Slutredovisning avseende nybyggnation av bostäder inom del av fastighet Liljeholmen 1:1 m.fl., Nybohovsbacken, i Liljeholmen inkl bilaga
- SB 2021/175-1.1 Bilaga 1 Planlösningar Nybohovsbacken

§ 9

Slutredovisning avseende nybyggnation av bostäder inom fastighet Vallgossen 14, i stadsdelen Kungsholmen SB 2021/173

Beslut

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

1. Slutredovisning avseende projekt Vallgossen 14, i stadsdelen Kungsholmen, godkänns.
2. Slutredovisning avseende projekt Vallgossen 14, i stadsdelen Kungsholmen, anmäls till kommunfullmäktige.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Slutredovisning avseende nybyggnation av bostäder inom fastighet Vallgossen 14, i stadsdelen Kungsholmen", daterad den 29 augusti 2022, (Bilaga § 9).

Verkställande direktören Stefan Sandberg och förvaltningschefen Åsa Steen lämnade kompletterande redogörelser.

Handlingar i ärendet

- SB 2021/173-1 Slutredovisning avseende nybyggnation av bostäder inom fastighet Vallgossen 14, i stadsdelen Kungsholmen inkl bilaga
- SB 2021/173-1.1 Bilaga 1 Exempel på planlösningar

§ 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 29 augusti 2022, (Bilaga § 10).

Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en kompletterande redogörelse.

Handlingar i ärendet

- SB 2022/3-11 Kompletterande ägardirektiv, anmälan september

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

Beslut

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

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Inkomna och besvarade remisser, anmälan", daterad den 29 augusti 2022, (Bilaga § 11).

Handlingar i ärendet

- SB 2022/4-9 Inkomna och besvarade remisser, anmälan september

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

Beslut

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

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Inkomna skrivelser till Svenska Bostäders styrelse, anmälan", daterad den 29 augusti 2022, (Bilaga § 12).

Handlingar i ärendet

- SB 2022/6-11 Inkomna skrivelser till Svenska Bostäders styrelse, anmälan september

§ 13

Uppdaterat underlag till budget 2023 med inriktning för 2024-2026

SB 2022/168

Beslut

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

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Uppdaterat underlag till budget 2023 med inriktning för 2024-2026", daterad den 29 augusti 2022, (Bilaga § 13).

Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en kompletterande redogörelse.

Särskilt uttalande

Under överläggning gjorde tjänstgörande suppleanten Carolin Evander (V) samt ledamoten Karin Gustafsson m.fl. (S) ett särskilt uttalande i enlighet med vad som anförs nedan:

Mot bakgrund av det förändrade omvärldsläget med krig i Europa, ökade priser på livsmedel, byggnadsmaterial och produkter samt att Sverige är på väg in i en lågkonjunktur, är det förstäligt och välkommet att bolaget reviderar utsikterna för de kommande tre åren. Stigande räntor och hög inflation leder till kostnadsökningar som kommer att påverka bolagets verksamhet under denna period vilket måste tas med i beräkningarna för verksamheten. Bolaget måste samtidigt fortsätta renovera och investera i befintligt bestånd, och nya bostäder behöver fortfarande byggas i en växande stad. Kommande år blir det viktigare än någonsin att bolagets verksamhet hanteras ansvarsfullt och med stockholmarnas bästa för ögonen. Fortsatta utbildningar ingår inte i den kalkylen.

Därutöver kvarstår det särskilda uttalande som vi lämnade när treåringen behandlades av styrelsen i april 2022:

De allmännyttiga bostadsbolagen är ett av kommunens viktigaste verktyg för att leva upp till sitt bostadsförsörjningsansvar. I Stockholms stad har vi högt ställda krav på våra allmännyttiga bolag, inte minst vad gäller nyproduktionen. Enligt den nuvarande majoritetens budget ska numera endast 600 bostäder byggstartas av bostadsbolagen varje år, vilket för Svenska Bostäder betyder en produktionstakt på 200 lägenheter årligen. Bolaget behöver givetvis

följa majoritetens direktiv, och det blir givetvis lättare att nå totalmålet med en låg byggtakt, men färre nybyggda bostäder kan knappast ge större variation i utbudet eller fler boendialternativ.

Inför kommande treårsperiod bör allmännyttans produktionsmål höjas till 1500 – 2000 lägenheter, och därmed behöver givetvis också antalet markanvisningar höjas betydligt. Under den pågående mandatperiodens tre första år har allmännyttan i snitt bara fått markanvisningar om cirka 1000 lägenheter per år, jämfört med 2 300 lägenheter samma treårsperiod föregående mandatperiod. Brist på markanvisningar hotar inte bara produktionstakten, utan även projekt som ska pressa produktionskostnaderna och därmed hyrorna i nyproduktionen. Både Snabba hus och Stockholmshus bygger på upprepning, och genom stora byggvolymmer, prefabricering och en standardiserad bygg- och stadsbyggnadsprocess kortas ledtider och produktionskostnader pressas ner. Om bolagen inte kontinuerligt får lämpliga markanvisningar kommer utbyggnaden att stagnera, vilket de fåtaliga markanvisningarna till Stockholmshus under denna mandatperiod tyvärr har bekräftat. Precis som bolaget brukar konstatera tenderar antal bostäder i projekten att minska under planprocessens gång och projekt försenas efter överklaganden. Vi beklagar därför att den nuvarande majoriteten istället för att öka markanvisningarna halverar dem, och därmed inte ger allmännyttan förutsättningar att bidra till att bygga exempelvis ännu flera Stockholmshus. Med tanke på de långa ledtiderna och riskerna för tidsförskjutningar anser vi att bolagets kommentar om att mäta nyproduktionsstarter under en treårsperiod är tänkvärt som mål.

Det är positivt att bolaget investerar i skyddsrum i nyproduktionen, och vi ser också behov av att kartlägga kostnaderna för att tillgänglighetsanpassa befintliga skyddsrum. Vi vill understryka vikten av sysselsättningsfrämjande krav i upphandlingarna, att arbetet med Rättvist byggande utvecklas och att trångboddhet med dess negativa effekter motverkas.

Vidare vill vi lyfta att moderbolaget i samarbete med fastighetsnämnden bör identifiera fastigheter med högt kulturhistoriskt värde som kan överföras till AB Stadsholmen i syfte att optimera drift och underhåll utifrån ett stadsövergripande perspektiv. Detta är i linje med den utökning av bolagets fastigheter som har genomförts den senaste 15-årsperioden.

Vidare delar vi bolagets uppfattning att investeringarna är det mest väsentliga området för att säkra en långsiktigt hållbar ekonomi och att rätt underhållsåtgärder ska säkra klimat och hållbarhetsaspekter. Slutligen: Ombildningar och utförsäljningar av centrum och samhällsfastigheter är fel väg att gå framåt. Den politik som nu förs på dessa områden har lett till att bolaget kan förlora över 800

hyresrätter totalt och tillsammans med övriga försäljningar gett ett lägre resultat om 12 mnkr och minskade intäkter med 22 mnkr under föregående år.

Handlingar i ärendet

- SB 2022/168-5 Uppdaterat underlag till budget 2023 med inriktning för 2024-2026, inkl bilaga
- SB 2022/168-6 13 Uppdaterat underlag till budget 2023 SveBo

§ 14

VD informerar

Förvaltningschefen Åsa Steen informerade om årets NKI-resultat. En djupare analys presenteras i samband med nästa tertialrapport.

Verkställande direktören Stefan Sandberg informerade om försäljningsprocessen för Helsingfors 5.

§ 15
Övriga ärenden
Inga övriga ärenden förelåg.

Digitala signaturer

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Petra Margita, Karlsson	2022-09-14
Dennis Lars Erik, Wedin	2022-09-19
Karin Birgitta Maria, Gustafsson	2022-09-16