

Protokoll 5/2023

fört vid Svenska Bostäder, ABs sammanträde torsdagen den 7 september 2023 kl. 09:43-12:32, Södermalm

Ledamöter

Clara Lindblom (V) Ordförande §§5-15
Peter Jönsson (M) Vice ordförande
Johan Heinonen (S)
Karin Hanqvist (S)
Martin Sahlin (MP)
Jonas Nilsson (M)
Johanna Elgenius (L) §§1-4
Abdiaziz Serar (S)
Mohamed Nuur Bashir Abdi (V) §§1-4 ersätter Clara Lindblom (V)
Kristiina Katajikko (M) §§5-15 ersätter Johanna Elgenius (L)

Ersättare

Anton Jägare (S)
Mohamed Nuur Bashir Abdi (V) §§5-15
Kristiina Katajikko (M) §§1-4
Patrik Ståhlgren (C) §§1-4
Jan-Eric Lundqvist (KD)

Övriga närvarande

Renee Fischer Engström Personalföreträdare
Carl Henrik Gratte Personalföreträdare
Stefan Sandberg VD
Matilda Malmquist Glas Sekreterare
Åsa Steen Förvaltningschef
Monica Häger Ekonomichef
Anton Leigard Fastighetschef
Jannike Siljan Avdelningschef

Justerare

Peter Jönsson, Johan Heinonen

Datum för justering

Paragraf

§§1-15

Sekreterare

Matilda Malmquist Glas

§ 1

Val av protokolljusterare

Beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder utsåg ledamoten Johan Heinonen (S) att jämte vice ordföranden Peter Jönsson (M) justera dagens protokoll.

§ 2

Fastställande av dagordning

Beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder godkände det utsända förslaget till dagordning.

§ 3

Anmälan om protokolljustering

SB 2023/4

Beslut

Protokollet från styrelsens sammanträde den 8 juni 2023 (nr 4 - 2023) anmäldes justerat och utsänt.

Handlingar i ärendet

- SB 2023/4-5 (Signerad) Protokoll SB 2023-06-08

§ 4

Renoveringar Järva, information

Verkställande direktören Stefan Sandberg gav en redogörelse över renoveringarna på Järva.

Bland annat beskrevs behovet av förändrad renoveringsmetodik på grund av det ökade antalet vattenskador. Även konsekvenserna av nuvarande renoveringsmetodik beskrevs.

Vd Stefan Sandberg beskrev vidare bolagets plan för fortsatta varsamma renoveringar istället för totalrenovering och att bolaget har inlett en dialog med hyresgästföreningen om det så kallade Järvaavtalet.

§ 5

Kvarteret Plankan, information

Verkställande direktören Stefan Sandberg gav en redogörelse över status för projektet Plankan. Bland annat beskrevs bakgrunden till projektet, nuvarande läge och vägen framåt.

§ 6

Finansiell månadsrapport

SB 2023/8

Beslut

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

1. Finansiell månadsrapport för juli 2023 godkänns.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Finansiell månadsrapport”, daterad den 28 augusti 2023, (Bilaga 6 §).

Handlingar i ärendet

- SB 2023/8-7 Finansiell månadsrapport juli 2023
- SB 2023/8-6 Bilaga 1 Finansiell månadsrapport juli 2023

§ 7

Uppdaterat underlag till budget 2024 med inriktning för 2025-2026

SB 2023/452

Beslut

Förelåg två förslag till beslut. Verkställande direktörens förslag till beslut och vice ordföranden Peter Jönsson m.fl. (M) samt suppleanten Jan-Eric Lundqvist (KD) förslag till beslut. Ordförande ställde förslagen mot varandra.

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

1. Uppdaterat underlag till budget 2024 med inriktning för 2025-2026 för Svenska Bostäder godkänns.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Uppdaterat underlag till budget 2024 med inriktning för 2025-2026”, daterad den 28 augusti 2023, (Bilaga 7 §).

Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en kompletterande redogörelse.

Reservation

Reservation angavs av vice ordföranden Peter Jönsson m.fl. (M) och suppleanten Jan-Eric Lundqvist (KD) enligt följande.

"Förslag till beslut

- att delvis godkänna Uppdaterat underlag till budget 2024 med inriktning för 2025-2026 för Svenska Bostäder.
- att därutöver anföra

Det är fullt naturligt att bolagets förslag till underlag för budget 2024 med inriktning 2025-2026 tar avstamp i den nuvarande majoritetens budget. Våra partier hade dock egna förslag till budget 2023 med tillhörande inriktningsmål och reservationer i kommunfullmäktige.

Utöver skillnaden i denna övergripande inriktning vill vi göra ett par mer konkreta nedslag utifrån bolagets uppdaterade underlag. Vi konstaterade vid det förutvarande ärendet i april månad att bolaget förväntas göra ett negativt resultat år 2025, det vore naturligtvis inte en hållbar ekonomisk utveckling. I föreliggande uppdatering kan vi

konstatera att det föreligger en stor risk för ett ytterligare sämre resultat än tidigare. Det med anledning av ändrade ekonomiska förutsättningar för de kommande tre åren.

Det är naturligtvis både rätt och riktigt att bolaget nu presenterar ett uppdaterat underlag för styrelsen. Samtidigt ställer det ytterligare krav på åtgärder som skulle kunna mildra denna utveckling.

Precis som i april saknar vi skrivningar om ett utökat arbete kring vakanser i ärendet. Vi anser fortsatt att bolaget bör stärka sitt arbete med att minska vakanserna även inom det kommersiella beståndet. Vi ser det också som fortsatt nödvändigt att bolaget i detta oroliga omvärldsläge inte startar upp olönsamma projekt. Ur detta perspektiv ser vi positivt på att bolaget kopplat till investeringar anger att det finns ett antal strategier som påverkar prioriteringar och besluten och att bolaget givet rådande marknadsläget nog kommer att utvärdera de finansiella förutsättningarna för fortsatt lönsamma investeringar.

I det uppdaterade underlaget till budget framhåller bolaget att nuvarande marknadsförutsättningar innebär betydande kostnadsökningar i såväl den löpande verksamheten som för befintligt bestånd och ny- och ombyggnation. Ekonomiska utmaningar kopplade till att hyresutvecklingen inte går i takt med den totala kostnadsutvecklingen anges också som en anledning till att bolagets lönsamhet förväntas sjunka de kommande åren. Redan 2026 pekar prognosen på att bolaget kommer att göra ett underskott om 50 miljoner kronor. Det är tyvärr möjligt att den prognosen är i underkant med tanke på att räntenivån har höjts ytterligare sedan bolagets tjänsteutlåtande togs fram.

Som ett led i det ekonomiska ansvarstagandet vidhåller vi därför att bolaget behöver ta fram en handlingsplan med tidplan och aktiviteter för positiv resultatutveckling baserat på en analys utifrån kärnverksamhetens förutsättningar och prioriterade behov. Bland annat äger Svenska Bostäder fortfarande fyra stadsdelscentrum med kommersiella lokaler, vilka vore intressanta att utreda för avyttring som ett konkret sätt att stärka bolagets ekonomi, renodla fastighetsbeståndet och minska den kommersiella risken."

Handlingar i ärendet

- SB 2023/452-1 Uppdaterat underlag till budget 2024 med inriktning för 2025-2026
- SB 2023/452-3 Bilaga 1. Uppdaterad treårsplan 2024-2026 AB Svenska Bostäder
- SB 2023/452-2 Bilaga 2 Resultat och investeringar

§ 8

Fastställande av attestinstruktion

SB 2023/450

Beslut

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

1. Attestinstruktion för Svenska Bostäder inklusive dotterbolag, enligt bilaga 1, godkänns.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Fastställande av attestinstruktion”, daterad den 28 augusti 2023, (Bilaga 8 §).

Handlingar i ärendet

- SB 2023/450-1 Fastställande av attestinstruktion SB
- SB 2023/450-2 Bilaga 1 Attestinstruktion inklusive bilagor 2023
- SB 2023/450-3 Bilaga 2 Attestinstruktion inklusive bilagor 2022

§ 9

Slutredovisning ombyggnation Nystad 1 och del av Nystad 11, Akalla

SB 2023/61

Beslut

Ärendet *bordlades* på styrelsens begäran.

Styrelsen beslutade att ge bolaget i uppdrag att ta upp ärendet på nästkommande styrelsesammanträde.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Slutredovisning ombyggnation Nystad 1 och del av Nystad 11, Akalla”, daterad den 28 augusti 2023, (Bilaga 9 §).

Handlingar i ärendet

- SB 2023/61-1 Slutredovisning ombyggnation Nystad 1 och del av Nystad 11, Akalla

§ 10 Lägesrapport nyproduktion

SB 2023/9

Beslut

Ärendet *bordlades* på styrelsens begäran.

Styrelsen beslutade att ge bolaget i uppdrag att ta upp ärendet på nästkommande styrelsesammanträde.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Lägesrapport nyproduktion”, daterad den 28 augusti 2023, (Bilaga 10 §).

Handlingar i ärendet

- SB 2023/9-2 Lägesrapport nyproduktion september 2023
- SB 2023/9-3 Bilaga 1 Projektlista 2023-07-19

§ 11

Svar på skrivelse angående boendedialog på Järva

SB 2023/345

Beslut

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

1. Svaret godkänns och skrivelsen är därmed besvarad.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Svar på skrivelse angående boendedialog på Järva”, daterad den 28 augusti 2023, (Bilaga 11 §).

Handlingar i ärendet

- SB 2023/345-2 Svar på skrivelse angående boendedialog på Järva
- SB 2023/345-3 Bilaga 1 skrivelse angående boendedialog på Järva

§ 12
Kompletterande ägardirektiv, anmälan
SB 2023/5

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", daterad den 28 augusti 2023, (Bilaga 12 §).

Handlingar i ärendet

- SB 2023/5-7 Kompletterande ägardirektiv, anmälan september SB

§ 13
Besvarade remisser, anmälan
SB 2023/6

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”, daterad den 28 augusti 2023, (Bilaga 13 §).

Handlingar i ärendet

- SB 2023/6-5 Besvarade remisser, anmälan september

§ 14
VD informerar
Ingen information förelåg.

§ 15
Övriga ärenden
Inga övriga ärenden förelåg.

Digitala signaturer

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Johan Esko,Heinonen	2023-09-25
Sven Peter,Jönsson	2023-09-25
Emilia Matilda,Glas	2023-09-25