

Protokoll 3/2024

fört vid Svenska Bostäder, ABs sammanträde torsdagen den 13 juni 2024 kl. 10:20-12:05, Vällingby

Ledamöter

Clara Lindblom (V) Ordförande
Peter Jönsson (M) Vice ordförande
Johan Heinonen (S)
Karin Hanqvist (S)
Martin Sahlin (MP)
Jonas Nilsson (M)
Johanna Elgenius (L)

Ersättare

Abdiaziz Serar (S)
Anton Jägare (S)
Mohamed Nur Bashir Abdi (V)
Kristiina Katajikko (M)
Patrik Ståhlgren (C)

Övriga närvarande

Carl Henrik Gratte Personalföreträdare
Stefan Sandberg VD
Matilda Malmquist Glas Sekreterare
Åsa Steen Förvaltningschef
Anton Leigard Fastighetschef
Jannike Siljan Avdelningschef
Stefan Runfeldt Borgarrådssekreterare
Sanne Neiberg Tjänsteman Ledningskoordinator

Justerare

Peter Jönsson, Johan Heinonen

Datum för justering

Paragraf

§6

Sekreterare

Matilda Malmquist Glas

§ 6

Inriktningsbeslut, nyproduktion av bostäder intill Ålgrytevägen i Bredäng

SB 2024/236

Beslut

Förelåg två förslag till beslut. Verkställande direktörens förslag till beslut och vice ordföranden Peter Jönsson (M), ledamoten Jonas Nilsson (M) och ledamoten Johanna Elgenius (L) förslag till beslut.

Ordförande ställde förslagen mot varandra och konstaterade att styrelsen för Svenska Bostäder beslutade, i enlighet med verkställande direktörens förslag, följande.

1. Inriktningen för nyproduktion inom del av fastigheterna Konstnärsgillet 1, Sättra 2:1 samt Vingårdsmännen 1 i Bredäng, till en total investeringsutgift om 614 mnkr inklusive moms, godkänns.
2. Kommunfullmäktige föreslås godkänna inriktningen avseende nybyggnation inom del av fastigheterna Konstnärsgillet 1, Sättra 2:1 samt Vingårdsmännen 1 i Bredäng, till en total investeringsutgift om 614 mnkr inklusive moms.
3. VD får i uppdrag att teckna överenskommelse om exploatering.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Inriktningsbeslut, nyproduktion av bostäder intill Ålgrytevägen i Bredäng”, daterad den 3 juni 2024, (Bilaga § 6).

Fastighetschefen Anton Leigard lämnade en kompletterande redogörelse.

Reservationer

Reservation angavs av vice ordföranden Peter Jönsson (M), ledamoten Jonas Nilsson (M) och ledamoten Johanna Elgenius (L) enligt följande.

"Förslag till beslut

- Att i huvudsak godkänna förslaget till beslut
- Att ett förslag till genomförandebeslut enbart framläggs styrelsen under förutsättning att det kan uppvisa en robust projektkonomi, med positivt resultat och rimlig avkastning.

- Att en eventuell framtida omprövning av projektet inte utesluter möjligheten av avbryta projektet eller sälja det på marknaden.
- Att därutöver anföras

För bolag som finansierar nyproduktion med lånade pengar, blir ränteantagandet viktigt. Svenska Bostäder lånar från stadens internbank som i sin tur lånar upp på kapitalmarknaden. Antagande om räntekostnaden baseras på en ränteprognois men då stadens internbank väljer en kort duration på sin skuld, blir räntekostnaden efter några få år helt beroende på implicita terminsräntor. Dessa har visat stor volatilitet under 2024. Parametrarna vakanser, direktavkastningar och räntekostnader innebär stora osäkerheter i projektet och tyvärr finns det en risk att nedsidan är mycket större än uppsidan. Då den presenterade lönsamheten i projektet är svag kan den snabbt komma att uttraderas om någon parameter skulle ändras.

Sedan vi i juni 2022 beslutade om en precisering av markanvisningen till bolaget har såväl omvärldsläget som konjunkturen försämrats betydligt och byggkostnaderna skjutit i höjden. Riskerna som framställs i ärendet är dessutom många och av omfattande karaktär. Bolaget anger just ekonomin som den högst värderade risken och att det krävs ett aktivt arbete för att bibehålla rationalitet. Vi ser i det sammanhanget positivt på bolagets ansats om att projektets förutsättning kan komma att behöva omprövas. Vi anser att bolaget, vid en sådan omprövning, även behöver pröva möjligheten att antingen avbryta projektet eller sälja projektet till en extern aktör. Bredäng skulle vara betjänt av en ökad andel bostadsrätter, varför en sådan inriktning hade varit att föredra, i händelse av att scenariot som anges i ärendet skulle inträffa."

Ersätтарыttranden

Suppleanten Patrik Ståhlgren (C) anslöt sig till reservationen från vice ordföranden Peter Jönsson (M), ledamoten Jonas Nilsson (M) och ledamoten Johanna Elgenius (L) i form av ett ersätтарыttrande.

Handlingar i ärendet

- SB 2024/236-1 Inriktningsbeslut Älgrytevägen
- SB 2024/236-1.1 Bilaga 1 Ekonomi