

## Protokoll 1/2024

fört vid Svenska Bostäder, ABs sammanträde torsdagen den 7 mars 2024 kl. 10:35-12:27, Husby

### 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)  
Emilia Winberg (S)  
Anton Jägare (S)  
Mohamed Nuur Bashir Abdi (V)  
Kristiina Katajikko (M)  
Patrik Ståhlgren (C)  
Jan-Eric Lundqvist (KD)

### Övriga närvarande

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

### Justerare

Clara Lindblom, Peter Jönsson

### Datum för justering

### Paragraf

§7

### Sekreterare

Matilda Malmquist Glas

## § 7

### Förvärv Vårbergstoppen

SB 2024/163

#### Beslut

Förelåg verkställande direktörens förslag till beslut. Vice ordföranden Peter Jönsson (M) yrkande bordläggning. Ordföranden konstaterade att styrelsen avslagit yrkandet.

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.

#### Votering

Votering begärdes och genomfördes enligt följande.

Clara Lindblom (V) - ja till vd:s förslag till beslut  
Peter Jönsson (M) - ja till Peter Jönsson (M) m.fl förslag till beslut  
Johan Heinonen (S) - ja till vd:s förslag till beslut  
Karin Hanqvist (S) - ja till vd:s förslag till beslut  
Martin Sahlin (MP) - ja till vd:s förslag till beslut  
Jonas Nilsson (M) - ja till Peter Jönsson (M) m.fl förslag till beslut  
Johanna Elgenius (L) - ja till Peter Jönsson (M) m.fl förslag till beslut

Efter voteringen konstaterade ordföranden att styrelsen för Svenska Bostäder beslutade, i enlighet med verkställande direktörens förslag, följande.

A.Svenska Bostäders styrelse föreslår koncernstyrelsen för Stockholm Stadshus AB respektive kommunfullmäktige att besluta följande.

- a. AB Svenska Bostäders förvärv av samtliga aktier i bolagen Fastighets AB Lomholmen 1 och Fastighets AB Viggholmen 1, och därigenom även indirekt fastigheterna med sammanlagt 300 lägenheter till en total investeringsutgift om 729 mnkr godkänns.
- b. Till styrelseledamöter, styrelsesuppleanter, lekmannarevisor och lekmannarevisorssuppleant i Fastighets AB Lomholmen 1 respektive Fastighets AB Viggholmen 1 till och med ordinarie årsstämma nomineras de personer som är angivna i bilaga 7.

c. Förslaget till ny bolagsordning i Fastighets AB Lomholmen 1 respektive Fastighets AB Viggholmen 1 enligt bilaga 6.

B. Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar för egen del följande.

a. Förvärv av samtliga aktier i bolagen Fastighets AB Lomholmen 1 och Fastighets AB Viggholmen 1, och därigenom även indirekt fastigheterna med sammanlagt 300 lägenheter till en total investeringsutgift om 729 mnkr godkänns.

b. Under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar i enlighet med punkten A. a.-c. ovan, utses som AB Svenska Bostäders ombud på extra bolagsstämmor i Fastighets AB Lomholmen 1 respektive Fastighets AB Viggholmen 1 till och med ordinarie årsstämma 2024 Stefan Sandberg och i hans frånvaro Monica Häger. Styrelsen uppdrar åt stämмоombudet att rösta för att utse styrelseledamöter, styrelsesuppleant, revisor, revisorssuppleant, lekmannarevisor och lekmannarevisorssuppleant i Fastighets AB Lomholmen 1 och Fastighets AB Viggholmen 1 i enlighet med bilaga 7, samt att anta bolagsordning för respektive bolag enligt bilaga 6.

C. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

### **Sammanfattning av ärendet**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Förvärv Vårbergstoppen”, daterad den 26 februari 2024, (Bilaga § 7). Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en kompletterande redogörelse.

### **Reservation**

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

"Förslag till beslut  
att avslå Vd:s förslag till beslut  
att beslutet i ärendet justeras omedelbart  
att därutöver anföra

Svenska Bostäder AB är en betydande del av stadens och stockholmarnas samlade tillgångar och ska vara till nytta för stockholmarna. Det är därmed av yttersta vikt att bolaget förvaltas på ett sätt som är både allmännyttigt och affärsmässigt. Ägardirektiven stipulerar att bolagets uppgift är att förvalta professionellt och bygga effektivt och därmed öka värdet av bolaget. Förvärv av bostäder ingår inte i bolagets ägardirektiv.

Avkastningen kan användas till att bygga nya bostäder och därmed bidra till stadens bostadsförsörjning.

För oss är inte en större allmännytta ett politiskt mål i sig utan vi ser hellre en mångfald av fastighetsägare och upplåtelseformer, inte minst i våra mer utsatta områden. Med vår inriktning hade affärsmässigheten fått en högre prioritering. Det betyder ett större fokus på driftsnettot där frågor som vakansgrad och driftskostnader skulle kunna stärka Svenska Bostäders fastighetsförvaltning. Vidare hade stort fokus varit på att minska skuld tillväxten i de allmännyttiga bostadsbolagen och på att få kontroll över de kraftigt ökade räntekostnaderna.

Kopplat till föreliggande ärende vill vi tacka bolagsledningen för det informationstillfälle som erbjöds oss i styrelsen. Inför detsamma reste vi ett antal frågor som vi önskade svar på och förtydliganden kring. Svaren vi fick gav oss dock inte tillräcklig tilltro till projektets samlade ekonomi och risker för att kunna stå bakom förvärvet. En av de mer centrala frågorna som vi fortfarande saknar svar på, handlar om osäkerheten kring värderingen av förvärvet. Antalet observationer som ligger till grund för värderingen är i vår mening för få och inte fullt relevanta då de inte är observationen från det aktuella området, värderingen blir därmed väldigt osäker. Vi anser därför att förvärvet delvis skulle komma att göras på spekulation och att Svenska Bostäders finansiella risk därmed är hög på sikt. Detta är särskilt allvarligt i ett läge där vi snarare behöver arbeta för att ta ansvar för bolagets befintliga fastigheter och för att minska den kommersiella risken.

Vi kan tyvärr inte tolka det föreslagna förvärvet som annat än varande politiskt drivet av den rödgröna majoriteten. Bolaget hänvisar också i ärendet till de politiska målen i stadens centrala budget. Utifrån denna ska Svenska Bostäder tillföra 1 200 bostäder under mandatperioden, varav 300 under 2024. Det är dock värt att poängtera att förvärvet inte tillför några nya bostäder, utan enbart handlar om ett ägarbyte av redan befintliga bostäder. Vidare tillför förvärvet heller inga bostäder till bostadsförmedlingen, då dessa redan ska vara uthyrda vid överlåtelsen. Hur uthyrningen ser ut per dags dato vet vi dock inget om."

Suppleanten Jan-Eric Lundqvist (KD) och suppleanten Patrik Ståhlgren (C) anslöt sig till reservationen i form av ett ersätтарыttrande.

### Handlingar i ärendet

- SB 2024/163-2 Förvärv Vårbergstoppen
- SB 2024/163-1.1 Bilaga 1 Ekonomiska förutsättningar

- SB 2024/163-1.2 Bilaga 2 Aktieöverlåtelseavtal - Lomholmen 1
- SB 2024/163-1.3 Bilaga 3 Aktieöverlåtelseavtal - Viggholmen 1
- SB 2024/163-1.4 Bilaga 5 Byggnadsbeskrivning Viggholmen
- SB 2024/163-1.5 Bilaga 4 Byggnadsbeskrivning Lomholmen
- SB 2024/163-1.6 Bilaga 7 Förslag till ny styrelse etc
- SB 2024/163-1.7 Bilaga 6 Förslag ny Bolagsordning
- SB 2024/163-5 Bilaga 8 Värdeutlåtande Lomholmen
- SB 2024/163-6 Bilaga 9 Värdeutlåtande Viggholmen 1
- SB 2024/163-7 Ärende 7 Förslag till beslut