

Protokoll 3/2021

fört vid Svenska Bostäder, ABs sammanträde torsdagen den 29 april 2021 kl. 09:25-10:58, Mötet genomfördes över telefon

Ledamöter	Dennis Wedin (M) Ordförande Emilie Fors (L) Ragnar von Malmborg (MP) Alexander Ojanne (S) Göran Dahlstrand (S) Karin Blomstrand (M) Maria Hannäs (V) ersätter Clara Lindblom (V)
Ersättare	Johan Hjelmstrand (M) Burhan Yildiz (L) Kersti Berggren (MP) Ragnhild Elfsö (C) Karin Hanqvist (S) Emil Adén (S)
Övriga närvarande	Curt Öhrström Personalföreträdare Pia Lundin Personalföreträdare Joseph Dülger Personalföreträdare Stefan Sandberg VD David Lindberg Sekreterare Petra Karlsson Sekreterare Jörgen Holmqvist Avdelningschef Liselott Tjernlund Ekonomichef Martin Holmén Politisk sekreterare Rosa Lundmark Politisk sekreterare
Justerare	Dennis Wedin, Alexander Ojanne
Datum för justering	2021-05-25
Paragraf	§§1-17
Sekreterare	David Lindberg, Petra Karlsson

§ 1

Val av protokolljusterare

Beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder utsåg ordföranden Dennis Wedin (M) att tillsammans med ledamoten Alexander Ojanne (S) justera dagens protokoll.

§ 2
Fastställande av dagordning

Beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder godkände det utsända förslaget till dagordning.

§ 3

Anmälan om protokollsjustering

SB 2021/103

Beslut

Protokollet från styrelsens sammanträde den 18 mars 2021 (nr 3 - 2021) anmäldes justerat och utsänt.

§ 4

Underlag till budget 2022 med inriktning för 2023-2024

SB 2021/221

Beslut

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

1. Underlag till budget 2022 med inriktning för 2023-2024 för Svenska Bostäder godkänns.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Underlag till budget 2022 med inriktning för 2023-2024”, daterad den 19 april 2021, (Bilaga § 4).

Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en kompletterande redogörelse.

Förslag till beslut

Under överläggning *yrkande* tjänstgörande suppleanten Maria Hannäs (V) samt Alexander Ojanne m.fl. (S) i enlighet med vad som anförs nedan:

1. Delvis godkänna förvaltningens förslag till beslut
2. Därutöver anföra följande

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, men enligt majoritetens budget ska nu bara 600 bostäder produceras varje år och därmed en genomsnittlig produktionstakt på 200 lägenheter årligen för Svenska Bostäder. Jämfört med föregående år har byggtakten därmed mer än halverats, och uppgår nu till ungefär samma låga nivå som antalet tilldelade markanvisningar de två senaste åren. Lägg därtill att över 900 hyresrätter med överkomliga hyror riskerar att ombildas, vilket för mandatperioden ungefär väger upp antalet nya bostäder.

Istället för att öka produktionstakten och behålla bostäder med överkomliga hyror drar majoriteten således ned målen för allmännyttan, och använder därmed inte ett av sina viktigaste bostadspolitiska instrument fullt ut. Istället prioriteras privata aktörer som jämfört med allmännyttan i regel både har högre inkomstkrav och i lägre grad bidrar till stadens bostadssociala mål.

Det är också oförsvarbart med hänsyn till bostadsförsörjningsansvaret att ombilda befintliga hyresrätter som har lägre hyror än vad nyproduktion kan åstadkomma.

Den låga markanvisningstakten gör att bolaget inom några år riskerar att få svårt att klara nyproduktionsmålen, då det enligt erfarenhet behövs ca 50 procent fler markanvisningar än nyproduktionsmålet. För att försöka fylla på projektportföljen planerar bolaget att bygga på parkeringar i det befintliga beståndet och undersöka påbyggnader av hus, vilket kan vara bra men endast är möjligt till en viss gräns. Den samlade effekten blir sannolikt en smygande ambitionssänkning då antalet bostäder brukar minska under planprocessen och bostadsprojekt ofta försenas av överklaganden.

Bristen på markanvisningar hotar även viktiga projekt som initierats i syfte att pressa produktionskostnaderna och därmed hålla nere hyrorna i nyproduktionen. Både konceptet Snabba hus och Stockholmshusen bygger på upprepning. Genom stora byggvolym, prefabricering och standardiserad bygg- och stadsbyggnadsprocess kortas ledtider och produktionskostnader pressas ner. Om mandatperiodens hittillsvarande resultat med noll markanvisningar årligen till Stockholmshusen fortsätter kommer arbetet med att löpande utveckla Stockholmshusen helt stanna av.

Vidare vill majoriteten att bolaget ska fortsätta att avyttra fastigheter som "saknar strategisk betydelse", men vi konstaterar att där vi ser behov att på lång sikt behålla fastigheter, och i vissa fall överföra till andra förvaltningar i staden, ser majoriteten alltför kortsiktigt på behoven. Bolaget har av politiska skäl fått i uppdrag att sälja Vällingby centrum, vilket vi motsatt oss i såväl kommunfullmäktige som bolagets styrelse. På grund av pandemin har anbudstiden förlängts och målet kvarstår tyvärr att sälja centrumet under året. Med tanke på att bolaget flaggar för att de ekonomiska utmaningarna framåt ser ut att bli större än de senaste årens relativt goda ekonomiska utveckling borde åtminstone hänsyn till ekonomin göra att de politiskt påbjudna ombildningarna och försäljningen av Vällingby Centrum stoppas. Hittills när inte ens hälften av ombildningarna är klara ser effekterna ut att bli minskade intäkter med cirka 230 mnkr, minskat driftnetto med cirka 125 mnkr och minskat resultat efter avskrivningar bli cirka 33 mnkr.

Det finns också en risk för att bristen på markanvisningar till de allmännyttiga bostadsbolagen förstärker konjunktur nedgången inom byggsektorn, eftersom en hög byggtakt i stadens bolag annars hade kunnat bidra till att hålla upp sysselsättningen och efterfrågan i ekonomin. Det finns således många skäl till att den borgerliga majoriteten bör lägga om sin strategi för de allmännyttiga bostadsbolagen.

§ 5 Försäljning av ej strategiska fastigheter

SB 2021/124

Beslut

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

1. VD får i uppdrag att genomföra försäljning av fastigheten Helsingfors 5.
2. VD får i uppdrag att genomföra försäljning av fastigheten Ribe 170.
3. VD får i uppdrag att genomföra försäljning av fastigheten Tofslärkan 7.
4. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Försäljning av ej strategiska fastigheter”, daterad den 19 april 2021, (Bilaga § 5).

Verkställande direktören Stefan Sandberg och personalföreträdanden Joseph Dülger lämnade kompletterande redogörelser.

Förslag till beslut

Under överläggning *yrkande* tjänstgörande suppleanten Maria Hannäs (V) samt Alexander Ojanne m.fl. (S) i enlighet med vad som anförs nedan:

1. Behålla fastigheten Ribe 170 för att säkra en långsiktig skolförsörjning och i framtiden vid behov överföra till Skolfastigheter i Stockholm AB.
2. Behålla fastigheten Helsingfors 5 och ta initiativ till ett helhetsgrepp över Akalla centrum för att bidra till nödvändig upprustning av Akalla Torg och busstationen samt förbättra förutsättningarna att öka servicen och tryggheten.
3. VD får i uppdrag att genomföra försäljning av fastigheten Tofslärkan 7.
4. Därutöver anföra följande

Vi anser att det är av stort värde för kommunens allmännyttiga att förvalta bostäder, samhällsfastigheter och centrumfastigheter som kortsiktigt och långsiktigt är av strategiskt värde för staden. Majoritetens iver att sälja och ombilda stockholmarnas gemensamt ägda bostäder och fastigheter under förevändningar om ”aktiv fastighetsförvaltning” speglar en syn på de allmännyttiga

bostadsbolagen där den långsiktiga inriktningen innebär lägre ambitioner, en mindre samhällsroll och ett mer begränsat inflytande över stadsutvecklingen.

Fastigheten Ribe 170 är en samhällsfastighet som idag hyrs ut till den stiftelsedrivna Sverigefinska Skolan i Järva och har därmed som skolfastighet ett strategiskt värde för staden. Även om intresse för närvarande inte finns hos SISAB att köpa fastigheten för bokfört värde anser vi att staden ska behålla rådigheten över framtida användning och bolaget således ska behålla fastigheten och bidra till att säkra den långsiktiga skolförsörjningen i staden.

Fastigheten Helsingfors 5 som inrymmer en restaurang med festlokal ligger i centrala Akalla där Akalla Torg liksom närliggande busstation är i stort behov av upprustning. Vi ser därför ett stort behov av att ta ett helhetsgrepp över hela centrumområdet, som idag har begränsad närservice och som upplevs som otryggt av boende i området. Fastigheten ska därmed inte säljas utan behållas av bolaget som ska få i uppdrag att initiera en utveckling av området.

Fastigheten Tofslärkan 7 är en kontorsfastighet som ursprungligen var en bostadsfastighet. Vi hade gärna sett att fastigheten återställdes till bostäder men bolagets analyser visar att det inte kommer att vara en lönsam konvertering, utan tvärtom ge negativ avkastning. Vinsten av en försäljning kan istället investeras i produktion av nya bostäder och försäljningen även bidra till att renodla beståndet, vilket gör det acceptabelt för oss att sälja fastigheten.

§ 6
Finansiell rapport februari 2021

SB 2021/9

Beslut

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

1. Finansiell rapport för februari 2021 godkänns.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Finansiell rapport februari 2021”, daterad den 19 april 2021, (Bilaga § 6).

Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en kompletterande redogörelse.

§ 7

Slutredovisning avseende projekt Ståthållaren 5

SB 2021/111

Beslut

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

1. Slutredovisning avseende projekt nybyggnad Ståthållaren 5, i stadsdelen Bagarmossen-Skarpnäck, godkänns.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Slutredovisning avseende projekt Ståthållaren 5”, daterad den 19 april 2021, (Bilaga § 7).

Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en kompletterande redogörelse.

§ 8

Yttrande över projektrapport Underhåll av allmännyttans fastighetsbestånd, nr 8 2020

SB 2020/12

Beslut

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

1. Framtaget förslag till svar på Stadsrevisionens projektrapport Underhåll av allmännyttans fastighetsbestånd, nr 8 2020 godkänns.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Yttrande över projektrapport Underhåll av allmännyttans fastighetsbestånd, nr 8 2020”, daterad den 19 april 2021, (Bilaga § 8).

Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en kompletterande redogörelse.

§ 9

Svar på skrivelse om solcellsutbyggnad i fastighetsbeståndet

SB 2021/157

Beslut

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

1. Svaret på skrivelsen godkänns och denna är därmed besvarad.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Svar på skrivelse om solcellsutbyggnad i fastighetsbeståndet”, daterad den 19 april 2021, (Bilaga § 9).

Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en kompletterande redogörelse.

Särskilt uttalande

Under överläggning gjorde tjänstgörande suppleant Maria Hannäs (V) ett *särskilt uttalande* i enlighet med vad som anförs nedan:

Vi tackar för det utförliga svaret som visar det aktuella läget och konstaterar att idag är det 7 procent av det totala antalet fastigheter som har solenergianläggningar. Det är samtidigt glädjande att bolaget kan redovisa att det finns tak lämpade för solceller i alla distrikt. Utbyggnadsmöjligheterna är därmed stora och vi ser därför fram emot en uppskalning av utbyggnaden såväl i befintliga fastigheter som i nyproduktionen och att bolagets erfarenheter av tidigare utbyggnad på Järva tas till vara i det fortsatta arbetet.

Att det idag inte finns kostnadseffektiva möjligheter att lagra solenergin är ett tydligt hinder för utbyggnaden och kräver enligt svaret bland annat ändrade regler eller prismodeller. Vi ser även behov av en satsning på utveckling av innovativa lösningar för kontinuerlig lagring av energi i exempelvis vätgas i befintlig bebyggelse.

§ 10

Svar på skrivelse om utbyggnad av laddstolpar

SB 2021/156

Beslut

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

1. Svaret på skrivelsen godkänns och denna är därmed besvarad.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Svar på skrivelse om utbyggnad av laddstolpar”, daterad den 19 april 2021, (Bilaga § 10).

Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en kompletterande redogörelse.

Särskilt uttalande

Under överläggning gjorde tjänstgörande suppleant Maria Hannäs (V) ett *särskilt uttalande* i enlighet med vad som anförs nedan:

Vi tackar för det utförliga svaret som visar det aktuella läget och konstaterar att idag har omkring 8 procent av fastigheterna möjlighet till så kallad destinationsladdning, om fordonsladdning på Trafikkontorets anläggningar och i gatumiljön exkluderas.

Inte oväntat är tätheten på ladduttag idag totalt är högre i innerstaden och i anslutning till olika ytterstadscentrum men intressant att bedömningen är att ytterstaden i ett längre perspektiv bedöms ha de bästa möjligheterna för fordonsladdning med hänsyn till byggbar mark, befintliga markparkeringsplatser och större möjligheter redan idag att hyra egen p-plats.

Vi delar bolagets uppfattning att tillgången till laddinfrastruktur kan vara av avgörande betydelse för hyresgästernas val av transportsätt, och det är också skälet till denna skrivelse för att få kunskap om laddmöjligheter i anslutning till bostaden i befintlig bebyggelse. Att döma av svaret är vi idag tyvärr långt ifrån att uppfylla den planerade inriktningen över tid om erbjudande av laddmöjligheter på 20 procent av bolagets parkeringsplatser.

§ 11
Ny sekreterare i styrelsen
SB 2021/222

Beslut

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

1. Petra Karlsson utses från och med den 29 april 2021 till ny sekreterare i styrelsen.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Ny sekreterare i styrelsen”, daterad den 19 april 2021, (Bilaga § 11).

§ 12
Årsstämma 2021, anmälan
SB 2021/223

Beslut

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

1. Anmälan godkänns.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Årsstämma 2021, anmälan”, daterad den 19 april 2021, (Bilaga § 12).

Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en kompletterande redogörelse.

§ 13
Kompletterande ägardirektiv, anmälan
SB 2021/10

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 19 april 2021, (Bilaga § 13).

§ 14
Inkomna och besvarade remisser, anmälan
SB 2021/4

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 19 april 2021, (Bilaga § 14).

Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en kompletterande redogörelse.

§ 15
**Inkomna skrivelser till Svenska Bostäders styrelse,
anmälan**
SB 2021/5

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 19 april 2021, (Bilaga § 15).

§ 16 VD informerar

Sammanfattning av ärendet

Verkställande direktören Stefan Sandberg informerade om hur pandemin påverkar Svenska Bostäders verksamhet. Bolaget har vidtagit åtgärder och alla medarbetare som kan uppmanas fortfarande att arbeta hemifrån. Sjukfrånvaron är relativt låg, dock har några fall av Covid-19 bekräftats. Det har uppkommit indikationer att byggmaterialpriser har ökat med 10-15 % på grund av Corona. Detta är oroväckande och något bolaget bevakar. Bolaget har fått in ansökningar för hyresstöd från kommersiella hyresgäster och arbetar för fullt med att handlägga dessa. Bolaget upplever inte att andelen obetalda bostadshyror har ökat.

Verkställande direktören Stefan Sandberg redogjorde för inriktningen i arbetet med, samt den fortsatta processen för, att ta fram en långsiktig underhållspolicy. Det är en komplex fråga med många perspektiv att ta hänsyn till. Underhållspolicyn är tänkt att ge en riktning på övergripande nivå som bolaget i kommande underhållsarbete kan ha som underlag i planering och genomförande av underhållsaktiviteter.

Verkställande direktören Stefan Sandberg informerade kring upphandlingen av ett nybyggnadsprojekt i Östberga, Familjen 2, som varit uppe i styrelsen flertalet gånger. Upphandlingen fick avbrytas och en ny upphandling kommer snart att påbörjas. Detta medför att projektet skjuts fram i tid, troligtvis kan det påbörjas år 2022. Bolaget ser att det finns risker med att en upphandling avbryts på detta sätt, men hoppas att den nya anbudsprocessen ska gå bra.

Verkställande direktören Stefan Sandberg berättade om upphandlingen av en ny Kommunikationsoperatör. Svenska Bostäder har ett eget fibernät som dras in till alla nya hus istället för att dra in två separata nät för kabel-TV och telefon. Bolagets modell erbjuder valfrihet för hyresgäster som kan välja att använda sig av olika tjänsteleverantörer som är anslutna till att använda fibernätet. Kommunikationsoperatören är den som hyr nätet av Svenska Bostäder för att sedan sköta driften (trafiken) i nätet och skriva avtal med de olika tjänsteleverantörerna. Svenska Bostäder har genomfört en gemensam upphandling tillsammans med Stockholms hem och Micasa, där Telia tilldelats avtalet. Avtalet startar januari 2022 och stäcker sig över fem års tid, med möjlighet till förlängning. Det nya avtalet innebär högre ställda krav på tjänsteutbudet inkl. antal leverantörer, uppsägnings- och bindningstider, utbuds- och beställningsportal, högre krav runt driftsäkerhet samt högre krav runt hantering av fel.

Verkställande direktören Stefan Sandberg informerade om en icke-strategisk fastighet. Bolaget avser att återkomma till styrelsen i frågan.

Verkställande direktören Stefan Sandberg informerade att Svenska Bostäder är en av sex finalister i utmärkelsen Sveriges friskaste företag 2020, som delas ut av Feelgood. Dessutom fick Ida Södersten, boförmedlarchef på innerstaden, utmärkelsen Årets inspirerande ledarskap av Great Place To Work.

§ 17

Övriga ärenden

Tjänstgörande suppleanten Maria Hannäs (V) ställde en muntlig fråga gällande lägenhetsbyte vid ombildningar och meddelade att hon ämnade återkomma med en *skrivelse*.

Sammanfattning av ärendet

Inga övriga ärenden förelåg.

Digitala signaturer

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
DENNIS,WEDIN	2021-05-25
ALEXANDER,LINDHOLM	2021-05-25