

## Protokoll 3/2023

fört vid Svenska Bostäder, ABs sammanträde torsdagen den 20 april 2023 kl. 11:33-12:48, 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) §§4-16  
Kristiina Katajikko (M) §§1-3

### Ersättare

Abdiaziz Serar (S)  
Anton Jägare (S)  
Mohamed Nuur Bashir Abdi (V)  
Kristiina Katajikko (M) §§4-16  
Jan-Eric Lundqvist (KD)

### Övriga närvarande

Renee Fischer Engström Personalföreträdare  
Carl Henrik Gratte Personalföreträdare  
Stefan Sandberg VD  
Petra Karlsson Sekreterare  
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

2023-04-28

### Paragraf

§§1-16

### Sekreterare

Petra Karlsson

## **§ 1**

### **Val av protokolljusterare**

#### **Beslut**

Styrelsen för Svenska Bostäder utsåg ordföranden Clara Lindblom (V) att tillsammans med 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 9 mars 2023 (nr 2 - 2023) anmäldes justerat och utsänt.

#### **Handlingar i ärendet**

- SB 2023/4-3 (Signerad) Protokoll SB 2023-03-09

## § 4

### Underlag till budget 2024 med inriktning för 2025-2026

SB 2023/138

#### Beslut

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

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

#### Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Underlag till budget 2024 med inriktning för 2025-2026”, daterad den 12 april 2023, (Bilaga § 4).

Verkställande direktören Stefan Sandberg och ekonomichefen Monica Häger lämnade kompletterande redogörelser.

#### Förslag till beslut

Under överläggning yrkande vice ordföranden Peter Jönsson m.fl (M), ledamoten Johanna Elgenius (L) samt suppleanten Jan-Eric Lundqvist (KD) i enlighet med vad som anförs nedan:

1. att delvis godkänna föreslaget Underlag till budget 2024 med inriktning för 2025-2026 för Svenska Bostäder
2. 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 underlag. Vi konstaterar att bolaget förväntas göra ett negativt resultat år 2025, det vore naturligtvis inte en hållbar ekonomisk utveckling. Bolaget anger i ärendet ett antal viktiga åtgärder som skulle kunna mildra denna utveckling, det är bra. Men här vi saknar ett utökat arbete kring vakanser. Bolaget bör stärka sitt arbete med att minska vakanserna även inom det kommersiella beståndet.

Vi ser det också som 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 nogga kommer att utvärdera de finansiella förutsättningarna för fortsatt lönsamma investeringar. Vi emotser en redovisning av denna utvärdering på ett kommande styrelsemöte.

Som ett led i det ekonomiska ansvarstagandet vidhåller vi att bolaget ska 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 2023/138-1 Underlag till budget 2024 med inriktning för 2025-2026
- SB 2023/138-1.1 Bilaga 1 Treårsplan 2024-2026 Svenska Bostäder
- SB 2023/138-1.2 Bilaga 2 Resultat och investeringar

**§ 5**  
**Finansiell rapport**  
SB 2023/8

**Beslut**

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

1. Finansiell rapport för februari 2023 godkänns.

**Sammanfattning av ärendet**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Finansiell rapport”, daterad den 12 april 2023, (Bilaga § 5).

**Handlingar i ärendet**

- SB 2023/8-4 Finansiell rapport april inkl bilaga
- SB 2023/8-4.1 Bilaga 1 Finansiell rapport februari 2023

## § 6

### Lägesrapport nyproduktion

SB 2023/9

#### Beslut

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

1. Lägesrapport nyproduktion för mars 2023, godkänns.

#### Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Lägesrapport nyproduktion”, daterad den 12 april 2023, (Bilaga § 6).

Verkställande direktören Stefan Sandberg och fastighetschefen Anton Leigard lämnade kompletterande redogörelser.

#### Handlingar i ärendet

- SB 2023/9-1 Lägesrapport nyproduktion mars 2023 inkl bilaga
- SB 2023/9-1.1 Bilaga 1 Projektlista 2023-03-21



## § 7

### **Avtal rörande Boendeflytande**

SB 2023/132

#### **Beslut**

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

1. Styrelsen godkänner Avtal om boendeflytande- och lokal verksamhet.

#### **Sammanfattning av ärendet**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Avtal rörande Boendeflytande”, daterad den 12 april 2023, (Bilaga § 7).

Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en kompletterande redogörelse.

#### **Särskilda uttalanden**

Under överläggning gjorde vice ordföranden Peter Jönsson m.fl (M), ledamoten Johanna Elgenius (L) samt suppleanten Jan-Eric Lundqvist (KD) ett särskilt uttalande i enlighet med vad som anförs nedan:

Vi ser positivt på denna omförhandling av avtalet gäller boendeflytande, något som vi också arbetade med under förutvarande mandatperiod i syfte att förstärka just detsamma. Ett boendeflytandeavtal har funnits under många år och att hyresgästerna i allmännyttiga bostadsbolag ska ges möjligheter till boendeflytande är därtill reglerat i Allbolagen. Exakt hur detta ska gå till är inte definierat i lagen, men modeller har utvecklats under lång tid och många allmännyttiga bostadsbolag har tecknat boendeflytandeavtal med Hyresgästföreningen.

Med det sagt ser vi en möjlighet för bolaget att ytterligare stärka hyresgästernas möjlighet till boendeflytande. Vi menar att det föreliggande förslaget till avtal främst kommer att gynna Hyresgästföreningen och dess medlemmar. Det är dock endast en minoritet av Svenska Bostäders hyresgäster som är medlemmar i Hyresgästföreningen. Vi menar därför att bolaget med fördel kan uppmuntra och ta kontakt med andra organisationer som har att företräda de boende. På så vis kan bolaget öka sina insatser gentemot den majoritet av sina hyresgäster som inte är medlemmar i Hyresgästföreningen, en majoritet som riskerar att hamna utan motsvarande möjligheter till boendeflytande. Förutom att det vore bra för enskilda hyresgäster så är det också till gagn för bolaget. Med ett gott boendeflytande kommer mindre omflyttning i

beståndet när hyresgästerna trivs och bor kvar. Även flera andra typer av underhållskostnader kan minska när hyresgästerna inbjuds till inflytande över och omhändertagande av sitt bostadsområde.

#### **Handlingar i ärendet**

- SB 2023/132-4 Avtal rörande Boendeinflytande
- SB 2023/132-2 Avtal om Boendeinflytande 2023

## § 8

### Tilldelningsbeslut, ramavtal inre byggåtgärder

SB 2023/139

#### Beslut

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

1. Styrelsen ger VD i uppdrag att underteckna kommande tilldelningsbeslut och ramavtal med utsedda leverantörer.
2. Ärendet omfattas av omedelbar justering.

#### Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Tilldelningsbeslut, ramavtal inre byggåtgärder", daterad den 12 april 2023, (Bilaga § 8).

Verkställande direktören Stefan Sandberg och inköpschefen Katariina Virkkunen lämnade kompletterande redogörelser.

#### Handlingar i ärendet

- SB 2023/139-1 Tilldelningsbeslut i offentlig upphandling av inre byggåtgärder
- SB 2023/139-2 Tilldelningsbeslut

## § 9 Ändrad firmateckning SB 2023/167

### Beslut

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

1. Svenska Bostäders firma ska tecknas av styrelsen, eller  
två i *förening* av Johanna Elgenius, Karin Hanqvist, Johan Heinonen, Peter Jönsson, Clara Lindblom, Jonas Nilsson, Martin Sahlin och Stefan Sandberg  
eller  
två i *förening* av Fredrika Andersson, Anton Leigard, Jonas Mångs, Charlotte Olsson, Houman Sayedi, Stefan Sandberg, Jannike Siljan, Åsa Steen, Ida Strutt och Monica Häger.
2. Ändringen av firmateckningsrätten ska gälla från och med 2023-04-20.
3. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

### Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Ändrad firmateckning”, daterad den 12 april 2023, (Bilaga § 9).

Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en kompletterande redogörelse.

### Handlingar i ärendet

- SB 2023/167-3 Ändrad firmateckning SB

## § 10

### Utseende av styrelsens sekreterare

SB 2023/134

### Beslut

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

1. Matilda Malmquist Glas utses från och med den 21 april 2023 till ny sekreterare i styrelsen.

### Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Utseende av styrelsens sekreterare”, daterad den 12 april 2023, (Bilaga § 10).

### Handlingar i ärendet

- SB 2023/134-1 Utseende av styrelsens sekreterare

**§ 11**  
**Årsstämma 2023, anmälan**  
SB 2023/135

**Beslut**

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

1. Anmälan godkänns.

**Sammanfattning av ärendet**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Årsstämma 2023, anmälan”, daterad den 12 april 2023, (Bilaga § 11).

Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en kompletterande redogörelse.

**Handlingar i ärendet**

- SB 2023/135-1 Årsstämma 2023 anmälan SB inkl bilaga
- SB 2023/135-1.1 Bilaga 1 Årsstämma protokoll AB Svenska Bostäder 2023-03-24

**§ 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, anmälan”, daterad den 12 april 2023, (Bilaga § 12).

**Handlingar i ärendet**

- SB 2023/5-5 Kompletterande ägardirektiv, anmälan april

**§ 13**  
**Inkomna och 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 ”Inkomna och besvarade remisser, anmälan”, daterad den 12 april 2023, (Bilaga § 13).

**Handlingar i ärendet**

- SB 2023/6-3 Inkomna och besvarade remisser, anmälan april



**§ 14**  
**Inkomna skrivelser till Svenska Bostäders styrelse,  
anmälan**

SB 2023/7

**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 12 april 2023, (Bilaga § 14).

**Handlingar i ärendet**

- SB 2023/7-3 Inkomna skrivelser till Svenska Bostäders styrelse, anmälan april

**§ 15**  
**VD informerar**

Verkställande direktören Stefan Sandberg informerade bland annat om att Svenska Bostäder har blivit certifierade enligt ISO 14001 samt att nästa styrelsemöte den 8 juni kommer att hållas i Svenska Bostäders lokaler i Husby.

**§ 16**  
**Övriga ärenden**

**Beslut**  
Inga övriga ärenden förelåg.

## Digitala signaturer

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Petra Margita, Karlsson	2023-05-03
Sven Peter, Jönsson	2023-05-11
Clara Julia, Lindblom	2023-05-03