

Protokoll 2/2024

fört vid Svenska Bostäder, ABs sammanträde torsdagen den 25 april 2024 kl. 10:02-12:04, Trappan, 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)
Emilia Winberg (S)
Anton Jägare (S)
Mohamed Nuur Bashir Abdi (V) §§1-8
Kristiina Katajikko (M)
Patrik Ståhlgren (C)
Jan-Eric Lundqvist (KD)

Övriga närvarande

Carl Henrik Gratte Personalföreträdare
Stefan Sandberg VD
Matilda Malmquist Glas Sekreterare
Åsa Steen Förvaltningschef
Monica Häger Ekonomichef
Anton Leigard Fastighetschef
Jannike Siljan Avdelningschef
Stefan Runfeldt Borgarrådssekreterare
Sara Erman Tjänsteman
Karin Bülow Förvaltningchef
Sanne Neiberg Tjänsteman
Katariina Virkkunen Tjänsteman

Justerare

Clara Lindblom, Peter Jönsson

Datum för justering

Paragraf

§§1-16

Sekreterare

Matilda Malmquist Glas

§ 1

Val av protokolljusterare

Beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder utsåg vice ordföranden Peter Jönsson (M), att jämte ordföranden Clara Lindblom (V) justera dagens protokoll.

§ 2
Fastställande av dagordning

Beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder godkände det utsända förslaget till dagordning.

§ 3

Anmälan om protokolljustering

SB 2024/115

Beslut

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

1. Protokollet från styrelsens sammanträde den 7 mars 2024 (nr 1 -2024) anmäldes justerat och utsänt.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Anmälan om protokolljustering”, daterad den 15 april 2024, (Bilaga § 3).

Särskilda uttalanden

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

"Yrkandet om bordläggning som vi framförde på ärende 7 vid styrelsemötet den 7 mars 2024 grundade sig i att tre styrelseledamöter ansåg att förvärvet sannolikt strider mot ändamålsparagrafen i bolagsordningen. Bolagsordningen ger nämligen inget utrymme för förvärv av redan uppförda bostadshus och därmed kan beslutet utgöra brott mot aktiebolagslagen. Då detta är av synnerligen stor vikt anser vi att en röstförklaring borde ha framgått av protokollet avseende just §7 - förvärv av Vårbergstoppen."

Ersätтарыttranden

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

Handlingar i ärendet

- SB 2024/115-2 (Signerad) Protokoll SB 2024-03-07

§ 4

Underlag budget 2025 med inriktning för 2026-2027

SB 2024/297

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. Underlag till budget 2025 med inriktning för 2026-2027 för Svenska Bostäder godkänns.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Underlag budget 2025 med inriktning för 2026-2027”, daterad den 15 april 2024, (Bilaga § 4).

Verkställande direktören Stefan Sandberg och ekonomidirektören Monica Häger 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 delvis godkänna förslaget Underlag till budget 2025 med inriktning för 2026-2027 för Svenska Bostäder
- att därutöver anföra

Det är fullt naturligt att bolagets förslag till underlag för budget 2025 med inriktning 2026-2027 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 nollresultat år 2027 och att den fallande lönsamheten i allt väsentligt står i paritet med de ökande

räntekostnaderna. Samtidigt noterar vi att bolaget planerar nyproduktion för över fyra miljarder kronor under de kommande fem åren. Då bolaget knappt har någon lönsamhet så behöver denna expansion i huvudsak finansieras med lånade pengar. Det anser vi vore en ohållbar ekonomisk utveckling och vi ser hellre se att bolaget lägger sitt fokus på underhåll och på att betala av på skulden.

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 nog kommer att utvärdera de finansiella förutsättningarna för fortsatt lönsamma investeringar. Vi emotser en redovisning av denna utvärdering på ett kommande styrelsemöte. Precis som i underlaget för budget 2024 så saknar vi fortsatt ett utökat arbete kring vakanser. Bolaget bör stärka sitt arbete med att minska vakanserna även inom det kommersiella beståndet.

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."

Ersätтарыttranden

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

Handlingar i ärendet

- SB 2024/297-1 Underlag till budget 2025 med inriktning för 2026-2027
- SB 2024/297-1.1 Treårsplan 2025-2027 AB Svenska Bostäder

§ 5

Lägesrapport nyproduktion

SB 2024/174

Beslut

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

1. Lägesrapport nyproduktion för mars 2024 godkänns.
2. Att utreda två nyproduktionsprojekt mot inriktningsbeslut till en total kostnad motsvarande 18 mnkr inklusive moms.
3. Vd får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projekten.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Lägesrapport nyproduktion”, daterad den 15 april 2024, (Bilaga § 5).

Verkställande direktören Stefan Sandberg, Fastighetsutvecklingschefen Anton Leigard och Verksamhetsutvecklingschefen Jannike Siljan lämnade en kompletterande redogörelse.

Handlingar i ärendet

- SB 2024/174-1 Lägesrapport Nyproduktion Mars 2024
- SB 2024/174-1.1 Bilaga 1 Projektlista 24-03-13

§ 6

Genomförandebeslut, Kvarndammen 6 och 7

SB 2022/564

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. Genomförande av nyproduktion inom fastigheten Kvarndammen 6 och 7 i Rinkeby, till en total investeringsutgift om 235 mnkr inklusive moms, godkänns, villkorat att bolaget säkerställer att bygglov erhålls och att det då projekterade projektet ligger inom ramen för beslutat investeringsbeslut.
2. Vd får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Genomförandebeslut, Kvarndammen 6 och 7”, daterad den 15 april 2024, (Bilaga § 6).

Verkställande direktören Stefan Sandberg och Fastighetsutvecklingschefen 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 avslå VD:s förslag till beslut
- att därutöver anföra

Det är glädjande att bolagets ledning ser positivt på nyproduktion av hyresrätter i Stockholm efter flera års stiltje. Den positiva synen delas tyvärr inte av den privatägda delen av hyresbostadssektorn, då den istället skjuter fram sina nybyggnadsplaner.

Inte heller Bostadsförmedlingen i Stockholm AB delar den positiva synen utan skriver tvärtom i sin årsberättelse för 2023 att "Under året har vi märkt av en tendens till att det blir allt svårare att hyra ut vissa bostäder". Det man pekar på är nyproduktion, "eftersom nyproduktion har högre hyror". Då Kvarndammen 6 och 7 dessutom kommer ha presumtionshyra och ligger i ett särskilt utsatt område, kan man fråga sig om den antagna långsiktiga vakansgraden om 0,1 procent är rättvisande. I det värdeutlåtande som Svefa gjort för projekten så menar man att vakansen kan vara upp till 1 procent och landar i sitt utlåtande på en långsiktig vakansgrad om 0,5 procent. En högre antagen vakansgrad försämrar projektets lönsamhet dramatiskt, upp till 50 procent lägre lönsamhet.

En annan viktig parameter i värdering av projektet är avkastningskravet. När styrelsen fick information om projektet i december 2023 stod att "Projektet har ekonomisk utmaning med lägre fastighetsvärdering..." vilket man kan tolka som att avkastningskravet var för högt för att göra projektet lönsamt. Vad som är ett korrekt avkastningskrav är dock fortfarande osäkert då det knappt genomförts några transaktioner i Stockholmsområdet sedan 2022, detta då aktörerna på transaktionsmarknaden inte haft en samsyn om vare sig kort- eller långsiktiga marknadsförutsättningar. I ärendet kan man läsa att vid ett avkastningskrav som är blott 0,1 procent lägre än det antagna så försämrar lönsamheten dramatiskt, upp till hela 83 procent lägre lönsamhet.

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 ränteprognos 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, varför prognosen för räntekostnaden i projektet är osäkert.

Dessa tre parametrar (vakanser, direktavkastningar och räntekostnader) innebär stora osäkerheter i projektet och tyvärr är nedsidan mycket större än uppsidan. Då den presenterade lönsamheten i projektet är svag, endast 6 mnkr, kan den snabbt komma att utraderas om någon parameter skulle ändras. Med anledning av att dessa stora osäkerhet kvarstår i en redan ansträngd ekonomisk kalkyl, så kan vi inte godkänna ett genomförandebeslut för projektet."

Ersättaryttranden

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

Handlingar i ärendet

- SB 2022/564-1 Genomförandebeslut Kvarndammen 6&7 231031
- SB 2022/564-1.1 Bilaga 1 Ekonomiska förutsättningar
- SB 2022/564-1.2 Bilaga 2 Värdeutlåtande Kvarndammen 6-7

§ 7

Slutredovisning av kvarteret Grönskär/Söderarm

SB 2024/32

Beslut

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

1. Slutredovisning avseende projekt Grönskär/Söderarm, i stadsdelen Kärrtorp, godkänns.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Slutredovisning av kvarteret Grönskär/Söderarm" daterad den 15 april 2024, (Bilaga § 7).

Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en kompletterande redogörelse.

Handlingar i ärendet

- SB 2024/32-1 Slutredovisning KV Grönskär/Söderarm

§ 8
Slutredovisning av kvarteret Greken 2 och Engelsmannen 7
SB 2023/819

Beslut

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

1. Slutredovisning avseende projekt Greken 2 och Engelsmannen 7, i stadsdelen Blackeberg, godkänns.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Slutredovisning av kvarteret Greken 2 och Engelsmannen 7”, daterad den 15 april 2024, (Bilaga § 8).

Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en kompletterande redogörelse.

Handlingar i ärendet

- SB 2023/819-1 Slutredovisning Greken 2 och Engelsmannen 7

§ 9

Redovisning av upphandlings- och inköpsverksamheten 2023

SB 2024/109

Beslut

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

1. Redovisning av upphandlings- och inköpsverksamheten 2023 godkänns.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Redovisning av upphandlings- och inköpsverksamheten 2023”, daterad den 15 april 2024, (Bilaga § 9).

Inköpschefen Katariina Virkkunen lämnade en kompletterande redogörelse.

Handlingar i ärendet

- SB 2024/109-1 Inköpsverksamhet årlig rapport 2023
- SB 2024/109-1.1 Bilaga 1 Upphandlings- och inköpsverksamheten Svenska Bostäder 2023

§ 10 Ramavtal Elarbeten

SB 2024/72

Beslut

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

1. Styrelsen ger Vd i uppdrag att underteckna tilldelningsbeslut och sedermera ramavtal i enlighet med bilaga 1 till bolagets tjänsteutlåtande.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Ramavtal Elarbeten”, daterad den 15 april 2024, (Bilaga § 10).

Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en kompletterande redogörelse.

Handlingar i ärendet

- SB 2024/72-3 Upphandling Elarbeten
- SB 2024/72-3.1 Bilaga 1 Sammanfattning av upphandling av elarbeten

§ 11 Ramavtal Måleriarbeten

SB 2024/277

Beslut

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

1. Styrelsen ger VD i uppdrag att underteckna tilldelningsbeslut och sedermera ramavtal i enlighet med bilaga 1 till bolagets tjänsteutlåtande.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Ramavtal Måleriarbeten”, daterad den 15 april 2024, (Bilaga § 11).

Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en kompletterande redogörelse.

Handlingar i ärendet

- SB 2024/277-1 Upphandling Målningsarbeten
- SB 2024/277-2 Bilaga 1 Sammanfattning av upphandling av målningsarbeten

§ 12
Finansiell månadsrapport
SB 2024/120

Beslut

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

1. Finansiell månadsrapport för februari 2024 godkänns.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Finansiell månadsrapport”, daterad den 15 april 2024, (Bilaga § 12).

Handlingar i ärendet

- SB 2024/120-2 Finansiell månadsrapport februari 2024
- SB 2024/120-2.1 Bilaga 1 Finansiell månadsrapport AB Svenska Bostäder februari 2024

§ 13
Kompletterande ägardirektiv
SB 2024/188

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 15 april 2024, (Bilaga § 13).

Handlingar i ärendet

- SB 2024/188-3 Kompletterande ägardirektiv, anmälan

§ 14
Besvarade remisser, anmälan
SB 2024/121

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, anmälan”, daterad den 15 april 2024, (Bilaga § 14).

Handlingar i ärendet

- SB 2024/121-2 Besvarade remisser, anmälan

§ 15
Vd informerar

Verkställande direktören Stefan Sandberg informerade om resultatet av 2024 års hyresförhandlingar.

Förvaltningschefen Åsa Steen redogjorde för hur Svenska Bostäders arbetssätt ser ut vid större oönskade händelser.

§ 16
Övriga ärenden
Inga övriga ärenden förelåg.

Digitala signaturer

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Clara Julia,Lindblom	2024-05-07
Emilia Matilda,Glas	2024-05-07
Sven Peter,Jönsson	2024-05-07