

Protokoll 1/2022

fört vid Svenska Bostäder, ABs sammanträde torsdagen den 24 februari 2022 kl. 09:58-12:09, Vällingby

Ledamöter

Dennis Wedin (M) Ordförande
Clara Lindblom (V) Vice ordförande
Karin Blomstrand (M) §§1-15
Ragnar von Malmborg (MP)
Göran Dahlstrand (S) Digitalt
Johanna Elgenius (L) ersätter Emilie Fors (L)
Karin Hanqvist (S) ersätter Alexander Ojanne (S)

Ersättare

Ragnhild Elfsö (C)
Kersti Berggren (MP)
Emil Adén (S) Digitalt
Carolin Evander (V)

Övriga närvarande

Magnus Kendel Lekmannarevisor §§1-4
Jenny Schönbeck Hübinette Personalföreträdare
Kai Cseresnyés Personalföreträdare
Curt Öhrström Personalföreträdare
Stefan Sandberg VD
Petra Karlsson Sekreterare
Åsa Steen Förvaltningschef
Liselotte Tjernlund Ekonomichef §§1-14
Jörgen Holmqvist Fastighetschef
Jannike Siljan Avdelningschef
Martin Holmén Politisk sekreterare
Mari Örnevall Revisor §§1-4

Justerare

Dennis Wedin (M), Clara Lindblom (V)

Datum för justering

Paragraf

§§1-16

Sekreterare

Petra Karlsson

§ 1

Val av protokolljusterare

Beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder utsåg ordföranden Dennis Wedin (M) att tillsammans med vice 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 2022/1

Beslut

Protokollen från styrelsens sammanträden den 9 december 2021 (nr 7 - 2021) respektive den 28 december 2021 (nr 8 - 2021) anmäldes justerade och utsända.

Handlingar i ärendet

- SB 2022/1-1 Protokoll SB 2021-12-09
- SB 2022/1-2 Protokoll SB 2021-12-28

§ 4

Hållbarhets- och årsredovisning 2021

SB 2022/27

Beslut

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

1. Hållbarhets- och årsredovisningen med förslag till fastställande av resultat- och balansräkning för moderbolaget och koncernen godkänns.
2. Förslaget till vinstdisposition godkänns.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Hållbarhets- och årsredovisning 2021", daterad den 14 februari 2022, (Bilaga § 4).

Verkställande direktören Stefan Sandberg, ekonomichefen Liselotte Tjernlund, fastighetsutvecklingschefen Jörgen Holmqvist samt förvaltningschefen Åsa Steen lämnade kompletterande redogörelser. Lekmannarevisionen lämnade en kompletterande redogörelse.

Särskilt uttalande

Under överläggning gjorde vice ordföranden Clara Lindblom (V) samt Göran Dahlstrand m.fl. (S) ett *särskilt uttalande* i enlighet med vad som anförs nedan:

Svenska Bostäders ekonomi är i grunden stabil, då efterfrågan på hyresrätter fortsatt är mycket hög, och bolaget arbetar aktivt på att stärka den långsiktiga ekonomiska situationen, vilket ger goda förutsättningar för upprustning och nyproduktion utan försäljning av fastigheter som bostäder, centrum och skolor. Bolaget har en för branschen hög soliditet och låg skuldsättningsgrad. Vi ser positivt på omställningen till en mer cirkulär affärsmodell och utvecklade livscykelanalyser i såväl nybyggnation som i renovering. Det är däremot beklagligt att målet för matavfallsinsamlingen inte kan nå förrän sorteringsanläggningen i Högdalen är klar, men positivt att insamling har kunnat påbörjas i Järva som tidigare helt saknat denna möjligheter.

Svenska Bostäder har höga ambitioner att medverka i bostadsbyggandet men råar till stora delar inte över utfallet som påverkas negativt till följd av för få markanvisningar. Ägardirektivet att ombilda går dessutom emot andra viktiga mål för bolaget. De 660 lägenheterna i bostadsfastigheter som kommer att ha ombildats under mandatperioden medför en betydande

minskning av hyresintäkterna och inverkar negativt på driftsnettot. Framförallt är det en mycket stor förlust för alla som står i bostadskön att värdefulla hyresrätter med överkomliga hyror försvinner från hyresmarknaden, vilket inte kan kompenseras av nyproducerade lägenheter med hyror som en timvikarie, busschaufför eller ensamstående förskollärare aldrig har råd att betala. Försäljningen av Vällingby Centrum är ännu inte beslutad i styrelsen, men om och när den genomförs kommer bolaget att gå miste om stora hyresintäkter. Vi är därför fortsatt negativa till att sälja centrumet.

Vi ser även med stor oro på hur den grönblåa majoriteten försummat arbetet med Stockholmshusen. Från att föregående rödgrönrosa majoritet markanvisade runt 3000 nya Stockholmshus har nuvarande majoritet bara lyckat få fram markanvisningar för 300 nya Stockholmshus, varav 150 stycken av dessa till Svenska bostäder. Om projektet ska kunna pressa hyreskostnaderna och bli framgångsrikt måste fler bostäder markanvisas skyndsamt.

Slutligen vill vi framhålla att alltför höga resultatkrav riskerar att pressa hyrorna uppåt, vilket går stick i stäv med målsättningen att bygga bostäder som grupper med svag ställning på bostadsmarknaden kan efterfråga. Vi vill därför ha en översyn av avkastningskraven för bostadsbolaget, med en analys av vilken effekt som resultatkrav och vinstutdelning har på den allmänna hyresnivån och bolagets möjligheter att klara framtida investeringar och säkra det långsiktiga underhållet.

Handlingar i ärendet

- SB 2022/27-1 Hållbarhets- och årsredovisning 2021
- SB 2022/27-2 Bilaga 1 Hållbarhets- och årsredovisning 2021
- SB 2022/27-3 Bilaga 2 EY revisionsrapport 2021
- SB 2022/27-4 Bilaga 3 Stadrevisionens årsrapport 2021

§ 5 Verksamhetsrapport 2021

SB 2021/8

Beslut

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

1. Verksamhetsrapport för 2021 godkänns.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Verksamhetsrapport 2021", daterad den 14 februari 2022, (Bilaga § 5).

Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en kompletterande redogörelse.

Särskilt uttalande

Under överläggning gjorde vice ordföranden Clara Lindblom (V) samt Göran Dahlstrand m.fl. (S) ett *särskilt uttalande* i enlighet med vad som anförs nedan:

Svenska Bostäder är ett välskött bolag med överlag nöjda hyresgäster och bra resultat i medarbetarundersökningen, även om det finns förbättringsmöjligheter. För hyresgästernas del gäller det exempelvis miljöstugornas skick och tryggheten i förråd och källare och för medarbetarna jämställdhet när det gäller chefskarriär. Den relativt goda ekonomiska utvecklingen och utvecklingsarbetet bland annat när det gäller underhållspolicyn ger en god grund för upprustning och nyproduktion utan försäljning av bostäder.

Under mandatperioden har bolaget fått alldeles för få markanvisningar, vilket gör det svårt att hålla uppe nyproduktionstakten och försvårar arbetet med att upprätthålla och utveckla konceptet Stockholmshus respektive Snabba hus. Detta har för 2021 inte oväntat resulterat i noll påbörjade lägenheter, då marginaler helt saknas för vanligt förekommande förseningar. Dock är det en ljuspunkt att bolaget har fått 430 markanvisningar, det flesta så sent som i december, då majoriteten antligen verkat börja lyssna på att bolaget år efter år betonar att det behövs ca 50 % fler markanvisningar än nyproduktionsmålet.

Däremot är beviljade markanvisningar 2021 långt ifrån tillräckliga för att kompensera att 660 av bolagets hyresrätter med överkomliga hyror ombildas till bostadsrätter under mandatperioden. Så visst gläds vi åt att bolaget färdigställt 504 nya lägenheter i nyproduktion

under 2021, men denna ökning ska ställas mot att 362 hyresrätter redan ombildats, och ytterligare 298 kommer att ombildas under 2022.

Handlingar i ärendet

- SB 2021/8-12 Verksamhetsrapport 2021 inkl bilagor
- SB 2021/8-12.1 Bilaga 1 Verksamhetsrapport 2021
- SB 2021/8-12.2 Bilaga 2 Utfall jämfört med budget 2021
- SB 2021/8-12.3 Bilaga 3 Stora projekt
- SB 2021/8-12.4 Bilaga 4 Investeringsprojekt 2021
- SB 2021/8-12.5 Bilaga 5 Uppföljning internkontrollplan

§ 6

Förslag till internkontrollplan 2022

SB 2021/697

Beslut

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

1. Internkontrollplanen för 2022 godkänns.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Förslag till internkontrollplan 2022", daterad den 14 februari 2022, (Bilaga § 6).

Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en kompletterande redogörelse.

Handlingar i ärendet

- SB 2021/697-2 Förslag till internkontrollplan 2022
- SB 2021/697-2.1 Bilaga 1 Internkontrollplan 2022

§ 7

Dataskyddsbudets årsrapport 2021, anmälan

SB 2021/635

Beslut

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

1. Anmälan av dataskyddsbudets årsrapport godkänns.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Dataskyddsbudets årsrapport 2021, anmälan", daterad den 14 februari 2022, (Bilaga § 7).

Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en kompletterande redogörelse.

Handlingar i ärendet

- SB 2021/635-2 Dataskyddsbudets årsrapport 2021, anmälan
- SB 2021/635-1 DSOs årsrapport 2021 1.0

§ 8 Ändrad firmateckning

SB 2022/76

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 Karin Callerud Blomstrand, Göran Dahlstrand, Emilie Fors, Clara Lindblom, Alexander Ojanne, Stefan Sandberg, Ragnar von Malmborg, Dennis Wedin
eller
två i *förening* av Fredrika Andersson, Jörgen Holmqvist, Charlotte Olsson, Houman Sayedi, Stefan Sandberg, Jannike Siljan, Åsa Steen, Ida Strutt och Liselotte Tjernlund.
2. Ändringen av firmateckningsrätten ska gälla från och med 2022-02-24.
3. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Ändrad firmateckning", daterad den 14 februari 2022, (Bilaga § 8).

Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en kompletterande redogörelse.

Handlingar i ärendet

- SB 2022/76-2 Ändrad firmateckning

§ 9

Lägesrapport nyproduktion

SB 2022/10

Beslut

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

1. Lägesrapport nyproduktion godkänns.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Lägesrapport nyproduktion", daterad den 14 februari 2022, (Bilaga § 9).

Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en kompletterande redogörelse.

Särskilt uttalande

Under överläggning gjorde vice ordföranden Clara Lindblom (V) samt Göran Dahlstrand m.fl. (S) ett *särskilt uttalande* i enlighet med vad som anförs nedan:

Vi välkomnar att bolaget till skillnad från föregående år bedömer att målet om 200 byggstartade lägenheter med marginal kommer nås, även om det kunnat bli betydligt flera om majoriteten inte mer än halverat nyproduktionsmålen.

Orsakerna till att inga lägenheter påbörjades förra året var flera, men bekräftar vikten av att tilldelas cirka 50 procent fler markanvisningar än nyproduktionsmålet för att kunna klara målen. Det är därför en ljuspunkt att bolaget förra året fick 430 markanvisningar, det flesta dock så sent som i december. Samtidigt konstaterar vi att de beviljade markanvisningarna är långt ifrån tillräckliga för att kompensera att 660 av bolagets hyresrätter med överkomliga hyror kommer att ombildas till bostadsrätter under mandatperioden.

Majoriteten borde vara medveten om att bristen på markanvisningar till bolaget och allmännyttan i stort inte bara hotar bolagets möjlighet till bostadsbyggande och måluppfyllelse, utan även vidareutvecklingen av Stockholmshusen och Snabba hus som båda syftar till att pressa hyrorna i nyproduktionen och förutsätter många nya markanvisningar.

Handlingar i ärendet

- SB 2022/10-1 Lägesrapport nyproduktion inkl bilaga

- SB 2022/10-1.1 Bilaga 1 Projektlista 2022-01-28

§ 10

Slutredovisning avseende projekt nybyggnad

Kvarnseglet 3 och 4, Rinkeby

SB 2021/506

Beslut

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

1. Slutredovisning avseende projekt nybyggnad Kvarnseglet 3 och 4, i stadsdelen Rinkeby, godkänns.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Slutredovisning avseende projekt nybyggnad Kvarnseglet 3 och 4, Rinkeby", daterad den 14 februari 2022, (Bilaga § 10).

Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en kompletterande redogörelse.

Särskilt uttalande

Under överläggning gjorde vice ordföranden Clara Lindblom (V) samt Göran Dahlstrand m.fl. (S) ett *särskilt uttalande* i enlighet med vad som anförs nedan:

Ett väl planerat och genomfört projekt av bolaget har tillsammans med en aktiv bostadspolitik i form av det statliga investeringsstödet, resulterat i att kostnaderna för projektet blivit mindre än beräknat och hyresnivåerna har kunnat hållas på en lägre nivå, 1550 kr/kvm i stället för det kalkylerade 1725 kr/kvm.

Tack vare investeringsstödet har en femma på 95 kvm en månatlig hyra om 12 271 kr istället för 13 656 kr. Sedan januari 2022 har investeringsstödet tagits bort då riksdagen antog budgeten från Moderaterna, Kristdemokraterna och Sverigedemokraterna. Det är mycket beklagligt då Svenska Bostäders framtida bostadsprojekt kommer få genomföras utan det statliga investeringsstödet, med konsekvensen att hyresgästerna får en allt högre hyra.

Handlingar i ärendet

- SB 2021/506-1 Slutredovisning avseende projekt nybyggnad Kvarnseglet 3 och 4, Rinkeby

§ 11

Svar på skrivelse om ökad transparens för boende

SB 2022/22

Beslut

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

1. Svaret godkänns och skrivelsen är därmed besvarad.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Svar på skrivelse om ökad transparens för boende", daterad den 14 februari 2022, (Bilaga § 11).

Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en kompletterande redogörelse.

Handlingar i ärendet

- SB 2022/22-4 Svar på skrivelse om ökad transparens för boenden
- SB 2022/22-2 Skrivelse om ökad transparens för boende_SB

§ 12
Kompletterande ägardirektiv, anmälan
SB 2022/3

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 14 februari 2022, (Bilaga § 12).

Handlingar i ärendet

- SB 2022/3-1 Kompletterande ägardirektiv, anmälan februari

§ 13

Inkomna och besvarade remisser, anmälan

SB 2022/4

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 14 februari 2022, (Bilaga § 13).

Handlingar i ärendet

- SB 2022/4-1 Inkomna och besvarade remisser, anmälan februari

§ 14
**Inkomna skrivelser till Svenska Bostäders styrelse,
anmälan**
SB 2022/6

Beslut

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

1. Anmälan godkänns.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Inkomna skrivelser till Svenska Bostäders styrelse, anmälan", daterad den 14 februari 2022, (Bilaga § 14).

Handlingar i ärendet

- SB 2022/6-1 Inkomna skrivelser till Svenska Bostäders styrelse, anmälan februari

§ 15
VD informerar

Verkställande direktören Stefan Sandberg genomförde en statusuppdatering om försäljningsprocessen av Vällingby Centrum.

Verkställande direktören Stefan Sandberg genomförde en statusuppdatering för försäljningen av Helsingfors 5, som beslutades om under våren 2021.

Verkställande direktören Stefan Sandberg genomförde en statusuppdatering av projektet inom Kv. Plankan på Södermalm.

Verkställande direktören Stefan Sandberg tackade personalrepresentanterna Curt Öhrström och Pia Lundin för deras långa engagemang i de lokala fackföreningarna. Detta var deras sista möte.

§ 16
Övriga ärenden
Inga övriga ärenden förelåg.

Digitala signaturer

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Dennis Lars Erik, Wedin	2022-03-17
Clara Julia, Lindblom	2022-03-17
Petra Margita, Karlsson	2022-03-17