

Protokoll 4/2021

fört vid Svenska Bostäder, ABs sammanträde torsdagen den 3 juni 2021 kl. 09:41-11:46, 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) §§1-17
Maria Hannäs (V) ersätter Clara Lindblom (V)

Ersättare

Johan Hjelmstrand (M)
Kersti Berggren (MP)
Ragnhild Elfsö (C)
Karin Hanqvist (S)
Emil Adén (S)

Övriga närvarande

Curt Öhrström Personalföreträdare
Pia Lundin Personalföreträdare
Stefan Sandberg VD
David Lindberg Sekreterare
Åsa Steen Förvaltningchef
Jörgen Holmqvist Avdelningschef
Liselott Tjernlund Ekonomichef
Martin Holmén Politisk sekreterare
Rosa Lundmark Politisk sekreterare
Camilla Melbéus §17
Ola Wickman §17
Mikael de Faire §17

Justerare

Dennis Wedin (M), Alexander Ojanne (S)

Datum för justering

Paragraf

§§1-18

Sekreterare

David Lindberg

§ 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 29 april 2021 (nr 3 -
2021) anmäldes justerat och utsänt.

§ 4

Tertialbokslut 1 jämte prognos 1 för 2021

SB 2021/303

Beslut

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

1. Tertialbokslut 1 jämte prognos 1 för 2021 godkänns.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Tertialbokslut 1 jämte prognos 1 för 2021”, daterad den 24 maj 2021, (Bilaga § 4).

Verkställande direktören Stefan Sandberg, ekonomichefen Liselotte Tjernlund, förvaltningschefen Åsa Steen och fastighetsutvecklingschefen Jörgen Holmqvist lämnade kompletterande redogörelser.

Särskilt uttalande

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

Tertialbokslutet visar att bolaget har fortsatt att utveckla förvaltningen och verksamheten på ett så ambitiöst sätt som är möjligt med hänsyn till Covid-19 och de bristande förutsättningar att nå de politiskt satta byggmålen som bolaget inte rår över. Det är anmärkningsvärt att inga markanvisningar ännu erhållits i år, endast markanvisningar för 230 lägenheter föregående år och 200 året innan. Endast fem lägenheter påbörjas i år. Härmed står det helt klart att 2021 blir ett förlorat år för bolaget vad avser bostadsbyggandet. De förseningar i byggandet som aviseras är förklarliga men understryker vikten av en betydlig större projektportfölj och att bolaget ges minst 50 procent fler markanvisningar än nyproduktionsmålen.

Hittills har under mandatperioden endast cirka 2000 hyresrätter markanvisats till våra tre bostadsbolag, vilket är otillräckligt för att hålla en lika hög produktionstakt som under tidigare mandatperiod. Vi ser också en risk för att bristen på markanvisningar till allmännyttan förstärker konjunkturnedgången inom byggsektorn, då en hög byggtakt i stadens bolag skulle kunna bidra till att hålla uppe sysselsättningen och efterfrågan i ekonomin. Det blir allt mer tydligt att det behövs en ny bostadspolitik i staden där målsättningarna för

bostadsbyggandet höjs och samordnas, så att alla berörda nämnder och styrelser styrs mot gemensamma mål.

Bristen på markanvisningar hotar viktiga projekt i syfte att pressa produktionskostnader och därmed hyror i nyproduktionen. Både konceptet Snabba hus och Stockholmshusen bygger på upprepning. Genom stora byggvolym, prefabricering och en standardiserad bygg- och stadsbyggnadsprocess kortas ledtider och produktionskostnader pressas ner. I tertialbokslutet framgår att bolaget ska öka andelen Stockholmshus men det kräver att exploateringsnämnden anvisar lämplig mark. Om de tre bostadsbolagen inte kontinuerligt tilldelas markanvisningar kommer arbetet med att löpande utveckla Stockholmshusen helt stanna av. Det räcker nämligen inte bara med vackra ord om att majoriteten säger sig vilja fortsätta arbetet med att utveckla Stockholmshusen, när inga markanvisningar ges för att förverkliga målsättningen.

Av tertialrapporten framgår att 32 försöks- och träningslägenheter och en lägenhet till Bostad-Först har förmedlats under första kvartalet. Det är bra att bolaget trycker på att arbetet ska intensifieras för att säkerställa att årsmålen nås. Vi ser det även som positivt att bolaget kommer att arbeta för att bygga fler kollektivhus och boenden för 70+. Att målen för färdigställda lägenheter ser ut att nås är glädjande, och framförallt en följd av planeringen av Snabba Hus och Stockholmshus under förra mandatperioden

Den ekonomiska utvecklingen har det senaste åren varit relativt god, och bolaget arbetar med utveckling av arbetssätt och rutiner för att möta framtida utmaningar. Vi anser att det varken krävs utförsäljningar av hyresrätter eller centrumanläggningar för att klara en ökad nyproduktion och upprustning av befintligt bestånd. Ombildningar av hyresrätter med överkomliga hyror gör det svårare för låginkomsttagare att få en hyresrätt genom bostadsförmedlingen, vilket också drabbar trångbodda barnfamiljer. Ombildningar måste därför upphöra och försäljningsstrategin för Vällingby centrum läggas till handlingarna.

§ 5

Fastställande av arbetsordning m.m.

SB 2021/301

Beslut

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

1. I ärendet redovisat förslag till arbetsordning jämte instruktion för arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören godkänns.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Fastställande av arbetsordning m.m.”, daterad den 24 maj 2021, (Bilaga § 5).

Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en kompletterande redogörelse.

§ 6

Översyn av policydokument

SB 2021/302

Beslut

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

1. Framtaget förslag till policydokument godkänns.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Översyn av policydokument”, daterad den 24 maj 2021, (Bilaga § 6).

Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en kompletterande redogörelse.

§ 7 Underhållspolicy

SB 2021/167

Beslut

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

1. Föreslagen underhållspolicy godkänns.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Underhållspolicy”, daterad den 24 maj 2021, (Bilaga § 7).

Verkställande direktören Stefan Sandberg samt ekonomichefen Liselotte Tjernlund lämnade en kompletterande redogörelse.

Förslag till beslut

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

1. Godkänna ärendet som underlag för samråd med hyresgäster och hyresgästföreningen
2. Efter samråd ska bolaget återkomma till styrelsen för fastställande av policyn
3. Därutöver vill vi framföra följande

Vi ser det som väldigt positivt att bolaget tar fram en underhållspolicy och noterar att policyn är tänkt att ge en riktning på övergripande nivå som bolaget kan ha som underlag i planering och genomförande av underhållsaktivitet. Det är bra att bolaget betonar boendedialogen och vi skulle därför vilja att förslaget går ut på ett brett samråd bland bolagets hyresgäster och hyresgästföreningen innan det slutligt fastställs, då policyn i stort innebär ett flyttat fokus som kan möta synpunkter från hyresgäster utifrån bolagets nuvarande fokus på totalombyggnader.

Fördelarna med den nya inriktningen är hushållande med resurser samt att avfall minimeras, vilket stödjer stadens och bolagets ambition att minska den totala klimatpåverkan. Det finns även andra fördelar så som undvikande av tomställande av lägenheter och att hyresgäster även till viss del kan påverka sin framtida hyra genom enskilda utökade renoveringsnivåer.

Som framgår av ärendet återstår en stor del renoveringar på Järva och fastigheter som ännu inte renoverats fått större skador som följd, vilket gett negativa konsekvenser för hyresgästerna. Att hitta en metodik som både snabbar upp renoveringsprocessen, minimerar antalet tomställda lägenheter och inte genererar en för hög hyreshöjning ser vi som angeläget. Den tydliga dialog med hyresgästerna på Järva som bolaget anser vara behövlig instämmer vi i, men menar att den kan underlättas om policyn först går ut på ett brett samråd.

Slutligen anser vi att bolagets synpunkter om att energi- och klimatåtgärder bör göras där det störst effekt är värda att beaktas.

§ 8 **Försäljning av fastighet i Bredäng**

SB 2021/168

Beslut

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

1. VD får i uppdrag att genomföra försäljning av tomträtten till fastigheten Vita Liljan 2.
2. Sekretessen på styrelseärendet hävs.
3. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Försäljning av fastighet i Bredäng”, daterad den 24 maj 2021, (Bilaga § 8).

Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en kompletterande redogörelse.

§ 9

Genomförandebeslut Kvarteret Oslo 4

SB 2021/141

Beslut

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

1. Genomförande av upprustning inom fastigheten Oslo 4 till en total investeringsutgift om 218 mnkr, inklusive moms godkänns.
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Genomförandebeslut, avseende upprustning inom fastigheten Oslo 4, Husby”, daterad den 24 maj 2021, (Bilaga § 9).

Verkställande direktören Stefan Sandberg och fastighetsutvecklingschefen Jörgen Holmqvist lämnade kompletterande redogörelser.

§ 10

Reviderat inriktningsbeslut Kvarteret Dalen 21

SB 2021/122

Beslut

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

1. Inriktningen för nyproduktion av ca 140 hyresbostäder inom fastigheten Dalen 21 i Gamla Enskede, till en total investeringsutgift om 421 mnkr inklusive moms, godkänns.
2. Kommunfullmäktige föreslås godkänna inriktningen av ca 140 hyresbostäder, till en total investeringsutgift om 421 mnkr inklusive moms.
3. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Reviderat inriktningsbeslut, nyproduktion av bostäder inom fastigheten Dalen 21 i Gamla Enskede”, daterad den 24 maj 2021, (Bilaga § 10).

Verkställande direktören Stefan Sandberg och fastighetsutvecklingschefen Jörgen Holmqvist lämnade kompletterande redogörelser.

§ 11 Nybyggnadsrapport juni 2021

SB 2021/305

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 24 maj 2021, (Bilaga § 11).

Verkställande direktören Stefan Sandberg och fastighetsutvecklingschefen Jörgen Holmqvist lämnade kompletterande redogörelser.

Särskilt uttalande

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

I likhet med det som framgått i föregående lägesrapport kommer bolaget inte att kunna nå målet om 200 påbörjade lägenheter, men resultatet stannar på fem lägenheter istället för tidigare bedömning om 91 lägenheter. Orsaken anges vara att en upphandling måste göras om, men bekräftar återigen vikten av att få fler markanvisningar för att kunna nå målen.

Bolaget fick under föregående år endast markanvisningar om 230 lägenheter och har hittills i år inte fått några markanvisningar alls, vilket inte bådär gott även om det ännu är tidigt på året. Tyvärr får vi nog betrakta 2021 som ett förlorat år för bolaget när det gäller antalet påbörjade bostäder. Vi ifrågasätter starkt om den politiska majoriteten lyssnar på bolagets återkommande konstateranden att projektportföljen måste fyllas på med nya markanvisningar för att över tid kunna upprätthålla en hög nyproduktionstakt.

Majoriteten borde även 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 nya markanvisningar.

Prognosen som landat på ett mycket begränsat antal påbörjade lägenheter ska även ses i ljuset av att över 900 av bolagets hyresrätter med överkomliga hyror riskerar att omvandlas till bostadsrätter. Inte ens markanvisningar för att kompensera för förlusten på grund av ombildningar verkar majoriteten vilja ge. Det är inte en ansvarsfull politik för Stockholm.

§ 12
Yttrande stadsrevisionens årsrapport 2020

SB 2021/304

Beslut

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

1. Framtaget förslag till svar på stadsrevisionens årsrapport för 2020 godkänns.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Yttrande stadsrevisionens årsrapport 2020”, daterad den 24 maj 2021, (Bilaga § 12).

Verkställande direktören Stefan Sandberg och ekonomichefen Liselotte Tjernlund lämnade kompletterande redogörelser.

§ 13

Svar på skrivelse om lägenhetsbyte i samband med ombildning

SB 2021/314

Beslut

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

1. Svaret på skrivelsen godkänns och är därmed besvarad.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Svar på skrivelse om lägenhetsbyte i samband med ombildning”, daterad den 24 maj 2021, (Bilaga § 13).

Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en kompletterande redogörelse.

Särskilt uttalande

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

Vi tackar för svaret och vill särskilt framhålla vikten av att bolaget använder sig av sin möjlighet att stärka kontrollen av bytesansökningar som rör fastigheter som har fått erbjudanden om ombildning med fokus på att undersöka eventuella ekonomiska ersättningar.

§ 14
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 24 maj 2021, (Bilaga § 14).

Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en kompletterande redogörelse.

§ 15
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 24 maj 2021, (Bilaga § 15).

Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en kompletterande redogörelse.

§ 16
**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 24 maj 2021, (Bilaga § 16).

Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en kompletterande redogörelse.

§ 17

VD informerar

Verkställande direktören Stefan Sandberg gav en uppdatering om hur bolaget påverkas av och arbetar med situationen med Covid-19. Bolaget hanterar fortsatt ett stort antal ansökningar om lokalhyresrabatter. Under kvartal 1 har ca 200 ansökningar inkommit, varav hittills ca 100 blivit beviljade stöd.

Projektledare Camilla Melbéus informerade om projektet Kvarteret Firman i Vällingby. Projektet innefattar cirka 100 lägenheter och förslaget till detaljplan går ut på samråd i sommar. Inriktningsbeslut väntas kunna fattas i styrelsen under hösten. Om allt flyter på enligt plan kan byggstart ske under år 2023 och inflytt under år 2025.

Lokaluthyrningschef Ola Wickman och Jurist Mikael de Faire redogjorde allmänt för vad som gäller kring besittningsskydd i lokalhyresavtal, samt vad som gäller vid överlåtelser av fastigheter och hur det påverkar besittningsskyddet.

Verkställande direktören Stefan Sandberg informerade om status på den pågående försäljningsprocessen av Vällingby Centrum.

Verkställande direktören Stefan Sandberg gav en statusuppdatering kring projektet Kvarteret Plankan. Projektet är fortsatt behäftat med en del svårigheter, men bolaget arbetar på enligt plan.

Verkställande direktören Stefan Sandberg informerade om arbetet i projektet Rättvist Byggande, och gav några exempel från de senaste arbetaplatskontrollerna. Bolaget gör löpande kontroller och har upptäckt ett par avvikelser.

Verkställande direktören Stefan Sandberg önskade avslutningsvis styrelsen en glad sommar.

§ 18

Övriga ärenden

Skrivelse om detaljplanarbetet på Växthusvägen

Ledamoten Alexander Ojanne m.fl. (S) samt tjänstgörande suppleanten Maria Hannäs (V) överlämnade en *skrivelse* daterad den 3 juni 2021, med nedanstående innehåll:

Den grönbå majoriteten tog nyligen ett beslut i stadsbyggnadsnämnden (26/5-2021) att projektet på Växthusvägen (Dnr 2017-17157) som tidigare planerats utvecklas med Stockholmshus ska ses över för hur stadsvillor istället kan uppföras på platsen. Om denna inriktning inte är möjligt ska projektet kraftigt minska i omfattning. Med hänsyn till ovanstående ber vi därför bolaget svara på:

1. Är det möjligt för Svenska bostäder att driva projektet vidare om det bara kan innehålla stadsvillor?
2. Vilka konsekvenser får det på totalekonomin i projektet om byggnadshöjden sänks, alla flyglar tas bort samt en avtrappning av bebyggelsen införs, något som troligen kommer sänka antalet lägenheter med närmare hälften?
3. Är bolagets bedömning att projektet riskerar att inte kunna uppföras med Stockholmshus och på grund av minskat antal bostäder skapa en högre hyresnivå i de bostäder som faktiskt kan uppföras?

Styrelsen *beslutade* att överlämna skrivelsen till verkställande direktören Stefan Sandberg för beredning.

Digitala signaturer

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
ALEXANDER,LINDHOLM	2021-06-16
DENNIS,WEDIN	2021-06-16