

Protokoll 6/2021

fört vid Svenska Bostäder, ABs sammanträde torsdagen den 21 oktober 2021 kl. 09:24-11:48, Mötet genomfördes över telefon

Ledamöter	Dennis Wedin (M) Ordförande Karin Blomstrand (M) §§1-11 Emilie Fors (L) Ragnar von Malmborg (MP) Alexander Ojanne (S) Göran Dahlstrand (S) 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 Kai Cseresnyés Personalföreträdare Stefan Sandberg VD Petra Karlsson Sekreterare Åsa Steen Förvaltningschef Jörgen Holmqvist Fastighetschef Liselotte Tjernlund Ekonomichef Martin Holmén Politisk sekreterare Rosa Lundmark Politisk sekreterare Jenny Schönbeck Hübinette Personalföreträdare
Justerare	Dennis Wedin (M), Alexander Ojanne (S)
Datum för justering	2021-11-05
Paragraf	§§1-12
Sekreterare	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 2021

SB 2021/103

Beslut

Protokollet från styrelsens sammanträde den 9 september 2021 (nr 5 - 2021) anmäldes justerat och utsänt.

Handlingar i ärendet

- SB 2021/103-11 Protokoll SB 2021-09-09

§ 4

Tertialbokslut 2 jämte prognos 1 för 2021

SB 2021/556

Beslut

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

1. Tertialbokslut 2 jämte prognos 1 för 2021 godkänns.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Tertialbokslut 2 jämte prognos 1 för 2021", daterad den 11 oktober 2021, (Bilaga § 4).

Verkställande direktören Stefan Sandberg, förvaltningschefen Åsa Steen samt 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 råår över. Det är anmärkningsvärt att inga markanvisningar ännu erhållits i år, endast markanvisningar för 230 lägenheter föregående år och 200 året innan. Inte en enda ny lägenhet påbörjas i år, varken Stockholmshus, studentlägenheter eller övriga hyresrätter. Inte ens de fem lägenheterna som i tertialrapport 1 bedömdes kunna påbörjas i år kommer till stånd. Härmed står det helt klart att 2021 blir ett förlorat år för bolaget vad avser nyproduktionen, och försämrar därmed allmännyttans möjligheter att bidra till en hög och jämn takt i bostadsbyggandet oberoende av konjunktur. De förseningar i byggandet som aviseras kan inte bolaget lastas för utan är förklarliga, men understryker vikten av en betydlig större projektportfölj och att bolaget ges minst 50 procent fler markanvisningar än nyproduktionsmålen.

Under mandatperioden har hittills endast drygt 2000 hyresrätter markanvisats till våra tre bostadsbolag, vilket är helt otillräckligt för att hålla en lika hög produktionstakt som under tidigare mandatperiod. Vi ser också en risk för att bristen på markanvisningar till allmännyttan försvagar konjunkturuppgången

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 tertiärbokslutet framgår att bolaget ska öka andelen Stockholmshus men det kräver att exploateringsnämnden anvisar lämplig mark. Om de tre bostadsbolagen inte kontinuerligt tilldelas tillräckligt stora 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 tertiärrapporten framgår att 66 försöks- och träningslägenheter och 12 lägenheter till Bostad-Först har förmedlats under andra kvartalet. Det är bra att bolaget sällan säger nej till förfrågningar från Bostadsförmedlingen och betonar 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 om 400 ser ut att nås är glädjande, och framförallt en följd av planeringen av Snabba Hus och Stockholmshus under förra mandatperioden. Tyvärr kommer bolaget samtidigt att förlora mer än dubbelt så många lägenheter med överkomliga hyror efter ombildningarna.

Den ekonomiska utvecklingen har de senaste åren varit relativt god, och bolaget arbetar med utveckling av arbetsätt 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.

Handlingar i ärendet

- SB 2021/556-1 Tertiärbokslut 2 jämte prognos 1 för 2021 inkl bilagor 1-4
- SB 2021/556-1.1 Bilaga 1 Utfallsrapport T2 AB Svenska Bostäder

- SB 2021/556-1.2 Bilaga 2 Tertial 2 och Prognos 2 2021
- SB 2021/556-1.3 Bilaga 3 rapportering 2021
investeringsprojekt
- SB 2021/556-1.4 Bilaga 4 Investeringsprojekt budget och
prognos 2021

§ 5

Nybyggnadsrapport okotber 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 2021", daterad den 11 oktober 2021, (Bilaga § 5).

Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en 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:

Det framgår av nybyggnadsrapporten att Svenska Bostäder inte kommer att kunna nå målet om 200 påbörjade lägenheter, utan resultatet bedöms stanna på noll lägenheter. Orsakerna till förseningen av ett antal projekt är flera, men bekräftar återigen vikten av att bolaget får betydligt fler markanvisningar om de ska kunna ha förutsättningar att nå målen.

Under 2020 och 2019 fick bolaget endast markanvisningar om 230 lägenheter respektive 200 lägenheter, och i år har fram till och med tertialrapport två inga markanvisningar givits. Vi ifrågasätter därför om majoriteten lyssnar på bolagets återkommande konstateranden om att projektportföljen måste fyllas på med nya markanvisningar för att bolaget ska 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.

Till detta ska läggas att bolaget kommer att förlora mer än dubbelt så många lägenheter genom ombildningarna än antalet färdigställda lägenheter under 2021. Förståelse verkar saknas för bolagets behov

av mark för nybyggnation för att kompensera för förlusterna av lägenheter på grund av ombildningar. Det är inte en ansvarsfull politik för Stockholm.

Handlingar i ärendet

- SB 2021/305-3 Lägesrapport nyproduktion 2021-09-15 inkl bilaga 1
- SB 2021/305-3.1 Bilaga 1 Projektlista 2021-09-16

§ 6

Kommande sammanträdestider 2022

SB 2021/565

Beslut

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

1. Styrelsen ska under år 2022 sammanträda på följande tidpunkter, förutsatt att de passar in med sammanträdestider som Stadshus AB planerar besluta om.

Torsdagen den 24 februari 2022 kl. 09.00

Torsdagen den 17 mars 2022 kl. 09.00

Torsdagen den 28 april 2022 kl. 09.00

Torsdagen den 2 juni 2022 kl. 09.00

Torsdagen den 8 september 2022 kl. 09.00

Torsdagen den 20 oktober 2022 kl. 09.00

Torsdagen den 8 december 2022 kl. 09.00

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Kommande sammanträdestider 2022", daterad den 11 oktober 2021, (Bilaga § 6).

Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en kompletterande redogörelse.

Handlingar i ärendet

- SB 2021/565-1 Kommande sammanträdestider SB 2022

§ 7

Skrivelse gällande föredragning av arbetet med systematisk hyressättning

SB 2021/563

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 "Skrivelse gällande föredragning av arbetet med systematisk hyressättning", daterad den 11 oktober 2021, (Bilaga § 7).

Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en kompletterande redogörelse.

Handlingar i ärendet

- SB 2021/563-2 Svar på skrivelse om föredragning av arbetet med systematisk hyressättning
- SB 2021/563-1 Skrivelse om föredragning av arbetet med systematisk hyressättning

§ 8

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 oktober", daterad den 11 oktober 2021, (Bilaga § 8).

Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en kompletterande redogörelse.

Handlingar i ärendet

- SB 2021/10-12 Kompletterande ägardirektiv, anmälan oktober

§ 9

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 oktober", daterad den 11 oktober 2021, (Bilaga § 9).

Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en kompletterande redogörelse.

Handlingar i ärendet

- SB 2021/4-11 Inkomna och besvarade remisser, anmälan oktober

§ 10
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 oktober", daterad den 11 oktober 2021, (Bilaga § 10).

Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en kompletterande redogörelse.

Handlingar i ärendet

- SB 2021/5-14 Inkomna skrivelser till Svenska Bostäders styrelse, anmälan oktober inkl bilaga 1
- SB 2021/5-14.1 Bilaga 1 Skrivelse samt svar på skrivelse angående Stockholmshyra

§ 11 VD informerar

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

Verkställande direktören Stefan Sandberg genomförde en uppdatering kring statusen för försäljningen av de tre fastigheter som beslutades om under våren.

Verkställande direktören Stefan Sandberg genomförde en statusuppdatering av projektet inom Kv. Plankan på Södermalm. Bolaget och entreprenören har en pågående dialog avseende kontraktet, tider och kostnader. Verkställande direktören redogjorde även för mejl avseende projektet, som skickats till styrelsen.

Verkställande direktören Stefan Sandberg informerade om att projektet Stockholmshyra avslutas.

Verkställande direktören Stefan Sandberg redogjorde kring bolagets kommande nybyggnadsprojekt samt några allmänna reflektioner kring bolagets utmaningar med markanvisningar. Det är många aktörer som vill ha markanvisningar, i vissa fall tilldelas aktörer direktmarkanvisning, i andra fall sker ett jämförelseförfarande mellan aktörer innan det avgörs vem som ska få markanvisningen. Många markanvisningar är relativt små, cirka 50 lägenheter, vilket gör det svårare att få ihop ekonomin i projektet. Det finns en viss tendens att staden prioriterar bostadsrättsbyggare i vissa fall, för att säkerställa sin ekonomi, vilket kan drabba Svenska Bostäder negativt i form av mindre eller indragna markanvisningar. En indragen eller minskad markanvisning som kommer i ett skede där bolaget redan påbörjat sin projektering drabbar även bolaget negativt i form av tid och ekonomi.

Verkställande direktören informerade om Campus Albano och att de första hyresgästerna nu är inflyttade.

Verkställande direktören informerade kort om verksamhetsplanen och affärsplanen som styrelsen ska besluta om i december. Verksamhetsplanen gäller för år 2022-2024 och är framtagen enligt stadens mallar och rutiner. Affärsplanen gäller för år 2022-2027 och är framtagen på bolagets egna initiativ. Affärsplanen baserar sig på inspel från stadens budget och långsiktiga mål, FN:s hållbarhetsmål och omvärldstrender. Bolaget har även tagit fram ett nytt förslag på vision som är kopplad till medarbetarens mål, och knyter även an till stadens och bolagets mål och budget.

§ 12 Övriga ärenden

Skrivelse till styrelsen för Svenska Bostäder angående muralmålningar

Ledamoten Alexander Ojanne m.fl. (S) överlämnade en *skrivelse* daterad den 21 oktober 2021, med nedanstående innehåll:

Muralmålningar kan berika stadsrummet och höja de estetiska värdena i människors vardag. Som ägare och förvaltare av flertalet byggnader kan Svenska bostäder vara med och bidra i tillskapandet av fler muralmålningar. Det finns exempelvis projekt med Snabba hus där kortsidan av byggnaden skulle fungera väl utifrån att fönster eller andra installationer saknas.

Med hänsyn till ovanstående önskar vi att bolaget redogör för möjligheten att tillskapa fler muralmålningar och vilka av bolagets byggnader som skulle fungera väl för detta ändamål.

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

Skrivelse till styrelsen för Svenska Bostäder angående vräkningar

Ledamoten Alexander Ojanne m.fl. (S) överlämnade en *skrivelse* daterad den 21 oktober 2021, med nedanstående innehåll:

En nyligen publicerad undersökning från Arenagruppen visar att antalet barnfamiljer som blir vräkta från sina boenden ökar. Undersökningen redogör att det finns fall där barnfamiljer kan bli vräkta för mindre skulder, ibland understigande 10 000 kronor.

I en kartläggning som tidningen Hem & Hyra gjort framkommer det att 41 av de 50 största allmännyttiga bostadsbolagen skickar en obetald hyra till inkasso redan efter en vecka, utan att påminna hyresgästen. Socialstyrelsen konstaterar att när inkasso kopplas in minskar tiden att finna en lösning.

En vräkning är en omfattande åtgärd och skapar många sociala problem som tar lång tid att åtgärda. För barnen är en vräkning mycket traumatiserande, man tvingas byta skola och det lokala nätverket slås sönder.

Med hänsyn till ovanstående önskar vi en redovisning av bolagets arbete med vräkningar med särskilt fokus gällande vräkningar av barnfamiljer.

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	2021-11-03
Petra,Karlsson	2021-11-03
DENNIS,WEDIN	2021-11-09