

## Protokoll 7/2021

fört vid Svenska Bostäder, ABs sammanträde torsdagen den 9 december 2021 kl. 09:58-12:07, Vällingby

### Ledamöter

Dennis Wedin (M) Ordförande  
Karin Blomstrand (M)  
Emilie Fors (L)  
Ragnar von Malmborg (MP)  
Alexander Ojanne (S)  
Maria Hannäs (V) ersätter Clara Lindblom (V)

### Ersättare

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

### Övriga närvarande

Kai Cseresnyés Personalföreträdare  
Pia Lundin Personalföreträdare  
Jenny Schönbeck Hübinette Personalföreträdare  
Stefan Sandberg VD  
Petra Karlsson Sekreterare  
Åsa Steen Förvaltningschef  
Jörgen Holmqvist Fastighetschef  
Liselotte Tjernlund Ekonomichef  
Martin Holmén Politisk sekreterare  
Rosa Lundmark Politisk sekreterare

### Justerare

Dennis Wedin (M), Alexander Ojanne (S)

### Datum för justering

### Paragraf

§§1-18

### 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**

SB 2021/103

#### **Beslut**

Protokollet från styrelsens sammanträde den 21 oktober 2021 (nr 6 - 2021) anmäldes justerat och utsänt.

#### **Handlingar i ärendet**

- SB 2021/103-13 Protokoll SB 2021-10-21

## § 4 Affärsplan och budget för 2022

SB 2021/642

### Beslut

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

1. Affärsplan för 2022-2024 godkänns.
2. Verksamhetsplan och budget för 2022 godkänns.
3. Limitbehov 2022 godkänns.
4. Resultatkravet på dotterbolaget AB Stadsholmen fastställs.

### Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Affärsplan och budget för 2022", daterad den 29 november 2021, (Bilaga § 4).

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

### Förslag till beslut

Under överläggning *yrkande* ledamoten Alexander Ojanne m.fl. (S) i enlighet med vad som anförs nedan:

1. Delvis godkänna bolagets förslag till beslut.
2. Därutöver anförs följande.

Politiken mellan åren 2014 och 2018 visar vad som går att göra med en medveten och aktiv bostadspolitik. Satsningen på fler hyresrätter gav då resultat och antalet hyresrätter ökade tydligt i Stockholm. Inte minst bidrog allmännyttan till fler hyresrätter i hela staden.

Den minskning av allmännyttan som föreslås i majoritetens budget genom kraftigt sänkt nyproduktion och fortsatta utförsäljningar leder åt ett mer uppdelat Stockholm där staden inte längre är för de som saknar stora egna förmögenheter.

Den omfattande bostadsbristen utgör en begränsning för både staden och stockholmarna. Takten i allmännyttans bostadsbyggande behöver därför öka till minst 1 500-2 000 påbörjade bostäder för 2022 samtidigt som byggandet av energieffektiva hyresrätter med lägre hyror behöver prioriteras. Dessvärre har den grönbå majoriteten stegvis sänkt, inte bara sin ambition, utan även förmågan att uppnå ens de egna målen. Med de allt för få

markanvisning till allmännyttan riskerar målen dessutom med tiden att bli omöjliga att uppnå.

Svenska bostäder har med sitt allmännyttiga uppdrag en viktig roll för bostadsförsörjningen i Stockholm - att bygga och förvalta hyresrätter som förmedlas via en gemensam kö som gör det möjligt för fler att få en bostad till en rimlig kostnad. För unga, studenter och andra grupper med svag ställning på bostadsmarknaden betyder hyresrätten som boendeform mer långsiktighet och ökad självständighet. Allmännyttan är den part som i väldigt hög grad bidrar till att staden kan uppfylla det bostadsförsörjningsansvaret för alla grupper i staden, för Svenska bostäder innebär detta tillskapandet av fler studentbostäder och snabba hus.

Vi noterar med glädje bolagets förmåga och vilja att bidra till det så väl behövda bostadsbyggandet, inte minst när det gäller att planera för fler Stockholmshus. Samtidigt noterar vi en tydlig skiljelinje mellan vår och majoritetens syn på allmännyttiga bostadsbolag. Hittills har inga nya Stockholmshus markanvisats sen den nuvarande majoriteten tog över, det hotar utvecklingen av konceptet som helhet då byggnationen av nya Stockholmshus helt riskerar att avstanna.

Ett av de första besluten som den nytillträdda grönbå majoriteten tog var att återigen ge direktiv till stadens bostadsbolag om att erbjuda sina hyresgäster möjlighet att omvandla sina bostäder från hyresrätter till bostadsrätter. Precis som vid tidigare mandatperioder när de borgerliga styr i Stockholms stadshus, så är det hyresrätter som ska ge plats åt bostadsrätter för att "minska segregeringen". Däremot tillämpas sällan eller aldrig samma logik för att öka hyresrätten som boendeform i bostadsrättstäta områden. I skrivande stund finns det felertalet erbjudanden om ombildning i bolagen vilket berör som helhet runt 2000 lägenheter. Det finns till detta finns anledning till oro inför kommande år att man vill fortsätta och försöka göra ytterligare ombildningar, försäljningar och avyttringar. Trots att tidigare försök med försäljning av centrumanläggningar tvingats skjutas upp.

I majoritetens budget framgår det även att bolaget ska kartlägga och avyttra fastigheter som "inte är av strategiskt intresse". Vi motsätter oss avyttringar av bostäder då det går stick i stäv mot vad bolagets primära ansvar är: bygga och förvalta hyresrätter. Stockholm behöver fler bostäder och bolaget har som sagt både viljan och förmågan att bidra till den utvecklingen.

Det blir allt tydligare att den grönbå majoritetens politik inte stämmer överens med den vision som presenteras i verksamhetsplanen. Dagens byggtakt är ett resultat av beslut tagna innan denna mandatperiod och kan knappast tillskrivas nuvarande

majoritet. Inriktningen för bolaget slår även fast att bolagets uppdrag är att bygga och förvalta bostäder men i verkligheten sänks byggmålen återigen, bostäder ombildas och säljs ut och tilldelningen av byggrätter lyser med sin frånvaro. Det råder en tydlig diskrepans mellan vad den grönbå majoriteten säger och vad den faktiskt gör.

Segregationen och den urbana ojämlikheten är en av vår tids stora utmaningar. Vårt koncept är att stegvis förtäta i ytterstaden, ta bort fysiska och sociala barriärer och bygga ihop välbärgade och ekonomiskt utsatta områden. De allmännyttiga bolagen ska aktivt sträva efter att minska sociala klyftor, skapa trygga boendemiljöer och bryta den geografiska segregationen. Ytterstaden ska utvecklas och en god tillgång till mötesplatser, utemiljöer, kultur samt offentlig och kommersiell service ska säkerhetsställas i alla delar av staden. Det är så vi bygger ett Stockholm för alla.

Till detta arbetar dotterbolagen Stadsholmen med en särskilt viktig uppgift i att säkerställa och bevara vår gemensamma historia och kulturmiljö. Det är av vikt att bolaget ges goda förutsättningar att skapa goda vistelse- och boendemiljö som också samtidigt säkerställer de kulturhistoriska värdena. Vid ett läge när nuvarande styre går vidare med ytterligare avyttringar av fastigheter eller bestånd vore det ytterst allvarligt om detta sker på bekostnad av Stockholmnarnas gemensamma kulturarv.

### **Förslag till beslut**

Under överläggning *yrkande* tjänstgörande suppleanten Maria Hannäs (V) i enlighet med vad som anförs nedan:

1. Anta en affärsplan och budget för 2022 inklusive verksamhetsplan och budget enligt ägardirektiven i Vänsterpartiets förslag till budget 2022 för Stockholms stad.
2. Därutöver anföra följande.

En social bostadspolitik är en förutsättning för att staden ska kunna ta sitt lagstadgade ansvar för bostadsförsörjningen. De allmännyttiga bostadsbolagen är de viktigaste verktygen i det här arbetet och målet om att bygga en jämlik, jämställd och ekologiskt hållbar stad. Svenska Bostäder behöver därför en annan och mer ambitiös verksamhetsplan än den föreslagna baserad på majoritetens ägardirektiv om arbetet för en hållbar och rättvisa stad ska lyckas.

Det är väsentligt att målen om 140 000 lägenheter i Stockholm till år 2030 nås. Dessvärre ser vi hur byggtakten avstannar och att staden efter mer än halva målperioden endast byggt 62 380 bostäder. Vänsterpartiet anser att antalet påbörjade hyresrätter i stadens tre allmännyttiga bostadsbolag ska vara minst 2000. För

detta krävs att bolagen ges tillräckligt med markanvisningar, istället för som att majoriteten bibehålla sina mer än halverade mål.

Även möjligheter till byggnation på egna tomträtter och hårdgjord mark behöver undersökas, liksom tillbyggnad med fler våningar på befintliga hus för att kunna installera hiss och öka antalet nyproducerade hyresrätter. Vi anser därför att det är positivt att Svenska Bostäder ska genomföra en fördjupad förstudie av påbyggnad i befintligt bestånd. Bostadsbolagen ska vidare verka för att öka antalet allmännyttiga hyresrätter som kan efterfrågas av hela befolkningen. Därutöver ska ombildningarna stoppas och inga fler bostäder eller centrumfastigheter säljas ut.

Vi vill även ge Svenska Bostäder i uppdrag att tillsammans med de andra bostadsbolagen kartlägga vilka stadsdelar som är i behov av fler allmännyttiga bestånd för att bryta barriären mellan socioekonomiska grupper. Utifrån kartläggningen ska bolaget aktivt arbeta för att stärka allmännyttans närvaro i områden som lider brist på allmännyttiga hyresrätter, dels genom nya bostadsprojekt och dels genom förvärv av befintligt bestånd.

I de årliga hyresförhandlingarna ska stor återhållsamhet visas av hänsyn till pandemins negativa effekter på omsättning i många branscher och hänsyn till hushållens ekonomi. Bolagen ska arbeta aktivt för att pressa hyrorna i nyproduktionen, tillföra stora lägenheter i områden med trångboddhet och lägenheter med överkomliga hyror i segregerade villaområden. Vidare ska det aktiva arbetet med att vidareutveckla konceptet för Stockholmshuset fortsätta i syfte att ytterligare sänka hyrorna och bygga hållbara bostäder med hög arkitektonisk kvalitet. För att det ska vara möjligt krävs att tilldelade markanvisningar är tillräckligt stora och inte har alltför komplicerade markförhållanden. Tyvärr får staden föga draghjälp av staten att pressa kostnaderna, då investeringsstödet inte är anpassat till storstadens förutsättningar. Istället för att helt ta bort stödet ur 2022 års statliga budget, enligt förslag från M, KD och SD, anser vi att stödet ska utformas så att det även passar storstädernas behov, och snarast återinföras.

Vidare ska bostadsbolagen vara drivande i det lokala utvecklings- och trygghetsarbetet och stärka sin position som centrumägare, i framförallt ytterstaden. Svenska Bostäder lyfter fram samverkan med fastighetsägarföreningarna i Järva, Hässelby-Vällingby, Skärholmen och Rågsved och även med Hyresgästföreningen, vilket är bra. Vi uppskattar också ambitionen att vara synligare i bostadsområdena och att hyresgästernas synpunkter inhämtas vid dialogaktiviteter. Om det förväntas underlätta utvecklings- och trygghetsarbetet eller förbättra boendemiljön och förvaltningen av fastigheter i särskilt prioriterade områden i ytterstaden anser vi att Svenska Bostäder i samarbete med Stadshuset AB aktivt ska söka



möjligheter att förvärva centrum- och bostadsfastigheter. Lokala handlare ska erbjudas professionell vägledning och säkerhetslösningar för att öka tryggheten i centrum. Bolaget ska som centrumägare säkerställa en god närservice för innevanarna i stadsdelen. Idrottsföreningar ska ges ökade möjligheter att hyra källarvåningar, exempelvis för aktiviteter som dans och kampsport. Genom att upplåta lokaler och stödja kultur- och föreningslivet bidrar bolagen till att skapa ett livfullt lokalsamhälle som knyter band mellan människor och bidrar till en mer levande och trygg stadsmiljö i alla delar av staden.

Svenska Bostäder ska arbeta för att öka trivseln och tryggheten bland hyresgästerna genom att förbättra inomhus- och utomhusmiljön, öka hyresgästernas inflytande över boende och utemiljö, visa största möjliga varsamhet i samband med upprustning, utveckla sitt samarbete med lokala aktörer samt främja social sammanhållning och grannsamverkan i bostadsområdena. Vi anser vidare att hyresgästerna ska ges ett stärkt inflytande vid renovering och ett avgörande inflytande på grad av standardhöjning utöver lägsta godtagbara standard för att säkerställa att alla hyresgäster har råd att bo kvar efter upprustning. Vid större upprustningar ska socioekonomiska konsekvensanalyser genomföras. Trygg och tillgänglig parkering av cyklar ska säkerställas i såväl befintligt bestånd som i nyproduktion. Kompiskontrakt bör fortsatt vara möjligt att erbjudas även äldre som så önskar. Bostadsbolagens förmedlingsregler för studentbostäder inkluderar efter Vänsterpartiets motion i frågan glädjande nog även yrkesstuderande på vuxenutbildning, och vi ser gärna framöver att även studerande på SFI ska kunna få en studentbostad.

Det är av yttersta vikt att det vräkningsförebyggande arbetet fortsätter att fördjupas, bland annat genom nära samarbete med stadsdelarna och utökad information till hyresgästerna om regelverket för hyresnivåer vid andrahandsuthyrning. Vi ser det därför som positivt att Svenska Bostäder ska genomföra ett aktivt vräkningsförebyggande arbete enligt framtagna metodik och i ett tidigt skede initiera samarbete med berörd stadsdelsförvaltning. Att även äldre personer inkluderas tydligare är bra. Arbetet med att ta fram en definition av vad en tillgänglig bostad är, som startade förra mandatperioden, har dragit ut på tiden under nuvarande mandatperiod. Nu måste inventeringen av lägenhetsbeståndet intensifieras så att otillgänglighet åtgärdas och resultatet blir sökbart för bostadssökande. Ett steg framåt är att ett internt pilotprojekt med en checklista ska testas i bolaget. Bostadsbolagen ska även inleda samarbeten med kvinno- och tjejjourer och alla medarbetare utbildas om våld i nära relationer, vilket bolaget också gör för att kunna agera snabbare och tydligare i dessa frågor. Ett aktivt arbete ska bedrivas för att möta bostadsbehovet för personer som utsätts

för våld i nära relationer och utbyte av jourlägenheter ska säkerställas när det behövs.

Stadens bostadsbolag har mycket stor potential att bli en spjutspets i klimatomställningen och ska genom investeringar i energieffektiviseringar och förnybar energiproduktion bidra till att bolagen blir helt fossilbränslefria senast år 2030. Ökad energieffektivisering minskar kostnader för drift och underhåll och tidigareläggning av angelägna upprustnings- och energieffektiviseringsprojekt främjar återstarten efter pandemin. Möjligheten att uppföra solceller inom nyproduktion och befintliga fastigheter ska löpande prövas och utbyggnadstakten höjas. Genom innovativa sätt att lagra sol- och vindkraft ska fastigheter med samhällsviktiga verksamheter bli självförsörjande på el och därmed mindre sårbara för elavbrott. Ett livscykelperspektiv ska genomsyra nyproduktionen och masshantering, logistiklösningar och materialval ska syfta till så låga utsläpp som möjligt. Allmännyttan ska ligga i framkant med att erbjuda mobilitetslösningar som bil- och lådcykelpooler samt möjlighet till laddning av elbil och elcykel. Därtill ska samverkan med Stockholm Parkering AB stärkas för att optimera användningen av bolagens parkeringsplatser och möjligheterna att överföra större parkeringsytor till parkeringsbolaget ska prövas. Matavfallsinsamling ska finnas i alla fastigheter och möjlighet till stadsodling erbjudas nära bostäderna. Bolagen ska öka den biologiska mångfalden i samband med såväl nyproduktion som ombyggnad, exempelvis genom att anlägga gröna tak och konstgjorda dammar samt främja växtlighet som anpassas till behoven hos pollinerande insekter. Åtgärder som tillför eller vidareutvecklar stadsgrönka och ekosystemtjänster inom eller i anslutning till det egna fastighetsbeståndet ska genomföras och i förekommande fall ska statligt stöd sökas för ändamålet.

Det är bra att Svenska Bostäder har en hög ambitionsnivå för miljö- och klimatarbetet och tar steg mot omställningen till en cirkulär affärsmodell, fortsatt fokuserar på att minska klimatpåverkan genom energieffektivisering, bygger ut matavfallsinsamlingen, påbörjar arbetet med en handlingsplan för fler laddplatser i det befintliga beståndet, vid nyanskaffning alltid väljer elbilar och utvecklar upphandlingskraven inom klimatområdet. Vi anser det vara väldigt viktigt att alla hyresgäster som så önskar kan erhålla en laddplats för elbil i garage.

Alla bostadsbolag ska ha en aktiv upphandlingspolicy där det framgår att huvudmannen för en entreprenad ansvarar för hela kedjan av underentreprenader och bolagen ska noggrant följa upp hur kraven på följsamhet till arbetsmiljölagen upprätthålls vid ny- och ombyggnationer. Särskilda kontraktsvillkor om bland annat lön, arbetstid och semester i enlighet med de dominerande kollektivavtalen ska inkluderas i upphandlingar inom bygg- och

anläggningsbranschen där oegentligheter är mycket vanligt förekommande enligt myndigheter och branschorganisationer. Vidare ska miljö- och klimatkrav ställas i upphandlingar av transporter, kemikalier, energianvändning samt av hantering av byggavfall och schaktmassor. Sysselsättningsfrämjande krav ska aktivt användas i upphandlingar för att skapa fler arbets- och praktiktillfällen för unga och personer som står långt från arbetsmarknaden. Fler unga ska få möjlighet till feriejobb. Det är utmärkt att Svenska Bostäder planerar att tillhandahålla något fler feriejobb än föregående år, och om möjligt ser vi gärna en ännu högre ambition.

Svenska Bostäder har förutom att bygga och förvalta bostäder ett särskilt ansvar för produktionen av studentbostäder. Bolaget har tillsammans med organisationen Jagvillhabostad.nu utvecklat konceptet Snabba hus som riktar sig till unga och ansvarar för att producera, förvalta och utveckla dessa bostäder. Möjligheten till förlängda kontraktstider och permanenta bygglov ska prövas, för att genom fler år i bostadskön öka hyresgästernas möjlighet till tillsvidarekontrakt. Vi beklagar att inga planer på fler Snabba hus redovisas, men är positiva till att bolaget kommer att arbeta för att bygga fler kollektivhus och andra boendeformer för delat boende. När det gäller Stockholmshuset som är ett gemensamt uppdrag för alla tre bostadsbolag är det glädjande att det finns drygt 1000 lägenheter avseende Stockholmshuset i bolagets projektportfölj, men oroväckande att noll Stockholmshuset ska påbörjas i bolaget under kommande år. Detta bär majoriteten det fulla ansvaret för genom sin bristande tilldelning av lämpliga markanvisningar. Vidare anser vi att Svenska Bostäder tillsammans med Micasa ska bidra till nyproduktionen av seniorbostäder och bostäder för äldre med hemlöshetsproblematik. Samarbetsformerna behöver därför utvecklas och ett årsmål tas fram för tillkomna nyproducerade seniorbostäder med överkomliga hyror. Vänsterpartiet har högre produktionsmål för allmännyttan än majoriteten och ser behov av ytterligare markanvisningar för Stockholmshuset, och ännu fler tillförda hyresrätter. Tyvärr begränsas dessa möjligheter av nuvarande politik som prioriterar privata hyresrätter.

Med vår politik ska bolaget fortsätta att vara ankarbygggherre och tillsammans med systerbolaget Stockholmshem och berörda nämnder aktivt bidra till att utveckla Fokus Skärholmen till profilprojekt för socialt hållbar stadsutveckling. Vidare ska försäljningen av Vällingby Centrum avbrytas och bolaget aktivt verka för upprustning och utveckling av Tensta centrum.

Svenska Bostäder ska också upprätthålla boendekvaliteten och de kulturhistoriska värdena i dotterbolaget Stadsholmens bestånd och i samarbete med fastighetsnämnden identifiera fastigheter med högt kulturhistoriskt värde som kan överföras till AB Stadsholmen i syfte

att optimera drift och underhåll utifrån ett stadsövergripande perspektiv.

#### **Handlingar i ärendet**

- SB 2021/642-1 Affärsplan, verksamhetsplan och budget 2022 inkl bilagor
- SB 2021/642-1.1 Bilaga 1 Affärsplan 2022-2024
- SB 2021/642-2 Bilaga 2 Verksamhetsplan 2022 AB Svenska Bostäder
- SB 2021/642-1.3 Bilaga 3 Budget 2022
- SB 2021/642-1.4 Bilaga 4 Limiter 2022

## § 5

### Finansiell månadsrapport

SB 2021/9

#### Beslut

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

1. Finansiell rapport för oktober 2021 godkänns.

#### Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Finansiell månadsrapport", daterad den 29 november 2021, (Bilaga § 5).

Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en kompletterande redogörelse.

#### Handlingar i ärendet

- SB 2021/9-13 SB Styrelseärende 20211209 Finansiell rapport inkl bilaga
- SB 2021/9-13.1 Bilaga 1 Finansiell rapport oktober

## § 6

### **Genomförandebeslut, nyproduktion av bostäder inom fastigheten Dalen 21**

SB 2021/122

#### **Beslut**

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

1. Genomförande av nybyggnation i Kv. Dalen 21, som omfattar 140 hyresbostäder och två lokaler till en total kostnad om 460 mnkr inklusive moms godkänns.
2. Kommunfullmäktige föreslås godkänna genomförandet av nybyggnation av 140 hyresbostäder och två lokaler till en total kostnad om 460 mnkr inklusive moms.
3. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.
4. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

#### **Sammanfattning av ärendet**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Genomförandebeslut, nyproduktion av bostäder inom fastigheten Dalen 21 i Gamla Enskede”, daterad den 29 november 2021, (Bilaga § 6).

Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en kompletterande redogörelse.

#### **Handlingar i ärendet**

- SB 2021/122-5 2021-09-28 Dalen 21 Genomförandebeslut inkl bilagor
- SB 2021/122-5.1 Bilaga 1 Värderingskalkyl genomförandebeslut
- SB 2021/122-5.2 Bilaga 2 Riskanalys 2021-09-28

## § 7

### **Slutredovisning för projektet Sabbatsberg 18, Tegnerns Torn.**

SB 2021/579

#### **Beslut**

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

1. Slutredovisning avseende projekt Sabbatsberg 18, Tegnerns Torn, i stadsdelen Norrmalm, godkänns.

#### **Sammanfattning av ärendet**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Slutredovisning för projektet Sabbatsberg 18, Tegnerns Torn", daterad den 29 november 2021, (Bilaga § 7).

Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en kompletterande redogörelse.

#### **Handlingar i ärendet**

- SB 2021/579-1 Slutredovisning Sabbatsberg 18, Tegnerns Torn
- SB 2021/579-1.1 Bilaga 1 Redovisning av tillkommande investeringsutgifter, Sabbatsberg 18

## § 8 Försäljning av Ribe 170

SB 2021/649

### Beslut

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

1. Tomträtt till fastighet säljs enligt följande:
  - RIBE 170 (Kista), köpeskilling 5,1 mnkr samt enligt de villkor som stipuleras i köpeavtalet.
2. Sekretessen på ärendet hävs.
3. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

### Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Försäljning av Ribe 170", daterad den 29 november 2021, (Bilaga § 8).

Ekonomichefen Liselotte Tjernlund samt verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade kompletterande redogörelser.

### Förslag till beslut

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

1. Behålla fastigheten Ribe 170 för att säkra en långsiktig skolförsörjning och i framtiden vid behov överföra till Skolfastigheter i Stockholm AB.
2. Därutöver anföra följande.

Vi anser att det är av stort värde för kommunens allmännyttiga förvalta bostäder, samhällsfastigheter och centrumfastigheter som kortsiktigt och långsiktigt är av strategiskt värde för staden. Majoritetens iver att sälja och ombilda stockholmarnas gemensamt ägda bostäder och fastigheter under förevändningar om ”aktiv fastighetsförvaltning” speglar en syn på de allmännyttiga bostadsbolagen där den långsiktiga inriktningen innebär lägre ambitioner, en mindre samhällsroll och ett mer begränsat inflytande över stadsutvecklingen.

Fastigheten Ribe 170 är en samhällsfastighet som idag hyrs ut till den stiftelsedrivna Sverigefinska Skolan i Järva och har därmed som skolfastighet ett strategiskt värde för staden. Även om intresse för närvarande inte finns hos SISAB att köpa fastigheten för bokfört



värde anser vi att staden ska behålla rådigheten över framtida användning och bolaget således ska behålla fastigheten och bidra till att säkra den långsiktiga skolförsörjningen i staden.

Att hyresgästen valt att avstå från att teckna ett nytt långsiktigt avtal innan försäljningen kan peka mot att lokalerna framöver kommer att få andra hyresgäster. Den kortsiktiga vinsten genom försäljningen till en privat aktör anser vi väger lättare än fördelen för staden att ha fortsatt rådighet över framtida uthyrning av skolfastigheten för att tillgodose nya skolbehov.

#### **Handlingar i ärendet**

- SB 2021/649-2 Försäljning av Ribe 170 inkl bilagor
- SB 2021/649-2.1 Bilaga 1 Basfakta Ribe 170
- SB 2021/649-2.2 Bilaga 2 Köpeavtal Ribe 170

## § 9

### Försäljning av fastighet Tofslärkan 7

SB 2021/593

#### Beslut

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

1. Tomträtt till fastighet säljs enligt följande:
  - TOFSLÄRKAN 7 (Östermalm), köpeskilling 86 mnkr samt enligt de villkor som stipuleras i köpeavtalet.
2. Sekretessen på ärendet hävs.
3. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

#### Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Försäljning av fastighet Tofslärkan 7", daterad den 29 november 2021, (Bilaga § 9).

Ekonomichefen Liselotte Tjernlund lämnade en kompletterande redogörelse.

#### Handlingar i ärendet

- SB 2021/593-3 Försäljning av Tofslärkan 7 inkl bilagor
- SB 2021/593-3.2 Bilaga 1 Basfakta Tofslärkan 7
- SB 2021/593-3.1 Bilaga 2 Köpeavtal Tofslärkan 7

**§ 10**  
**Ny policy för samarbeten med externa aktörer och föreningar**  
SB 2021/623

**Beslut**

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

1. Svenska Bostäders policy för samarbeten med externa aktörer och föreningar godkänns.
2. Svenska Bostäders riktlinjer för samarbeten och stöd inom social hållbarhet godkänns.

**Sammanfattning av ärendet**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Ny policy för samarbeten med externa aktörer och föreningar", daterad den 29 november 2021, (Bilaga § 10).

Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en kompletterande redogörelse.

**Handlingar i ärendet**

- SB 2021/623-1 Ny policy för samarbeten med externa aktörer och föreningar inkl bilagor
- SB 2021/623-1.2 Bilaga 1 Svenska Bostäders Policy för samarbeten med externa aktörer och föreningar
- SB 2021/623-1.1 Bilaga 2 Svenska Bostäders Riktlinjer för samarbeten och stöd inom social hållbarhet

**§ 11**  
**Skrivelse angående muralmålningar**

SB 2021/612

**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 "Skrivelse angående muralmålningar", daterad den 29 november 2021, (Bilaga § 11).

Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en kompletterande redogörelse.

**Handlingar i ärendet**

- SB 2021/612-2 Svar på skrivelse angående muralmålningar
- SB 2021/612-1 Skrivelse angående muralmålningar (S)

## § 12 Skrivelse angående vräkningar

SB 2021/611

### 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 "Skrivelse angående vräkningar", daterad den 29 november 2021, (Bilaga § 12).

Verkställande direktören Stefan Sandberg samt förvaltningschefen Åsa Steen lämnade kompletterande redogörelser.

### Handlingar i ärendet

- SB 2021/611-2 Svar på skrivelse angående vräkningar
- SB 2021/611-1 Skrivelse angående vräkningar (S)

**§ 13**  
**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 29 november 2021, (Bilaga § 13).

**Handlingar i ärendet**

- SB 2021/10-14 Kompletterande ägardirektiv, anmälan december

**§ 14**  
**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 29 november 2021, (Bilaga § 14).

**Handlingar i ärendet**

- SB 2021/4-13 Inkomna och besvarade remisser, anmälan december

**§ 15**  
**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 remisser till Svenska Bostäders styrelse, anmälan", daterad den 29 november 2021, (Bilaga § 15).

Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en kompletterande redogörelse.

**Handlingar i ärendet**

- SB 2021/5-16 Inkomna skrivelser till Svenska Bostäders styrelse, anmälan december inkl bilaga
- SB 2021/5-16.1 Bilaga 1 Skrivelse samt svar Angående reparation av fasad Barnängsgatan 28-44



## **§ 16** **Förhandlingsöverenskommelse om hyror 2022**

SB 2021/686

### **Beslut**

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

1. Anmälan godkänns.

### **Sammanfattning av ärendet**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Förhandlingsöverenskommelse om hyror 2022", daterad den 29 november 2021, (Bilaga § 16).

Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en kompletterande redogörelse.

### **Handlingar i ärendet**

- SB 2021/686-1 Förhandlingsöverenskommelse om hyror 2022

## **§ 17 VD informerar**

### **Sammanfattning av ärendet**

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.

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

Verkställande direktören Stefan Sandberg genomförde en statusuppdatering av upphandlingen för projektet Familjen 2, Östberga.

## § 18 Övriga ärenden

### **Skrivelse till styrelsen för Svenska Bostäder om ökad transparens för boende**

Ordföranden Dennis Wedin m.fl. (M), ledamoten Emelie Fors (L), ledamoten Ragnar von Malmborg (MP) samt suppleanten Ragnhild Elfsö (C), överlämnade en *skrivelse* daterad den 9 december 2021, med nedanstående innehåll:

Stockholm ska vara en öppen och modern stad. Det är en del av den grönblå majoritetens inriktning för Stockholm och nämns bland annat i stadens budget. En annan viktig del av den grönblå majoritetens mål är att all hantering av allmänna medel måste ske ansvarsfullt, transparent och med möjlighet till kontroll. De omfattande underhållsåtgärder som löpande sker i beståndet samt nyproduktion av hyresrätter åt stockholmarna och övriga kostnader bör belysas bättre än idag.

Vi ger därför bolaget i uppdrag att se över möjligheten att exempelvis årsvis redovisa hur hyrorna fördelar sig över året på de olika kostnadsposterna samt på hyresavin från början av 2022 redovisa externa lagstadgade avgifter som läggs på hyran.

### **Beslut**

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutade följande.

1. Vi ger därför bolaget i uppdrag att se över möjligheten att exempelvis årsvis redovisa hur hyrorna fördelar sig över året på de olika kostnadsposterna samt på hyresavin från början av 2022 redovisa externa lagstadgade avgifter som läggs på hyran.
2. Övriga delar av skrivelsen överlämnas till verkställande direktören Stefan Sandberg för beredning.

### **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. Att avslå uppdrag till bolaget gällande specificering av hyresavierna utan föregående beredning av skrivelser till styrelsen.
2. Att därutöver anföras.

Vi delar majoritetens uppfattning om att all ekonomisk verksamhet måste ske ansvarsfullt, transparent och med möjlighet till kontroll och att hyresgästerna, såväl som att stockholmarna bör ges goda

möjligheter att se hur hyrorna används i bolagets verksamhet. I den delen av majoritetens skrivelse har vi för närvarande inga invändningar utan inväntar i sedvanlig ordning att ärendet bereds inför kommande styrelsemöte.

Det är dock svårt att bortse från ironin i att en skrivelse om ökad transparens ses som så brådskande att den föreläggs styrelsen med ett konkret förslag till omgående beslut. Vi förutsätter att skrivelser alltid bereds enligt gängse praxis, om inte hela styrelsen är enig, och reserverar oss därför mot det konkreta beslutet som avser hyresavierna.

## Digitala signaturer

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Petra Margita, Karlsson	2022-01-10
Dennis Lars Erik, Wedin	2021-12-30
Johan Alexander Emanuel, Ojanne	2022-01-03