

Protokoll 5/2022

fört vid Svenska Bostäder, ABs sammanträde torsdagen den 2 juni 2022 kl. 09:03-10:41, Albano

Ledamöter	Dennis Wedin (M) Ordförande Clara Lindblom (V) Vice ordförande Karin Blomstrand (M) Emilie Fors (L) §§4-14 Ragnar von Malmberg (MP) Karin Gustafsson (S) Deltog digitalt Göran Dahlstrand (S) Deltog digitalt Johanna Elgenius (L) §§4-14 §§1-3 ersätter Emilie Fors (L)
Ersättare	Johan Hjelmstrand (M) Kersti Berggren (MP) Ragnhild Elfsö (C) §§13-14 Emil Adén (S) Deltog digitalt
Övriga närvarande	Kai Cseresnyés Personalföreträdare Deltog digitalt Jenny Schönbeck Hübinette Personalföreträdare Deltog digitalt Stefan Sandberg VD Petra Karlsson Sekreterare Åsa Steen Förvaltningschef Anton Leigard Fastighetschef Liselotte Tjernlund Ekonomichef §§4-14 Jannike Siljan Avdelningschef §§4-14 Martin Holmén Politisk sekreterare
Justerare	Dennis Wedin, Clara Lindblom
Datum för justering	2022-06-09
Paragraf	§§1-14
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

Protokollet från styrelsens sammanträde den 28 april 2022 (nr 4 - 2022) anmäldes justerat och utsänt.

Handlingar i ärendet

- 822182 (Signerad) Protokoll SB 2022-04-28

§ 4

Tertialrapport 1 jämte prognos

SB 2022/251

Beslut

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

1. Tertialbokslut 1 jämte prognos 1 för 2022 godkänns.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Tertialrapport 1 jämte prognos", daterad den 23 maj 2022, (Bilaga § 4).

Verkställande direktören Stefan Sandberg, Förvaltningschefen Åsa Steen, Verksamhetsutvecklingschefen Jannike Siljan samt Fastighetschefen Anton Leigard lämnade kompletterande redogörelser.

Särskilt uttalande

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

Bolaget fortsätter att utveckla verksamheten på ett ambitiöst sätt trots bristen på bra markanvisningar för att nå de politiskt satta, om än låga, byggmålen. Inga markanvisningar har erhållits under första tertialen och prognosen är att endast 92 byggstarter är möjliga i år. När bolaget i större utsträckning hänvisas till att bygga på egen mark innebär det också att projekten blir dyrare än om de byggs på stadens mark, vilket givetvis i slutänden påverkar nyproduktionshyrorna på ett negativt sätt. De förseningar som aviseras är förklarliga men understryker vikten av en betydligt större projektportfölj och att bolaget ges minst 50 procent fler markanvisningar än nyproduktionsmålen. Som bolaget betonade i förra månadens lägesrapport för nyproduktionen är detta viktigt då ledtiderna är långa och projekt tenderar att minska i omfattning och skjutas i tid under detaljplane- och överklagandeprocessen.

Under de tre första åren av mandatperioden har endast omkring 1000 hyresrätter årligen markanvisats till våra tre bostadsbolag, jämfört med över det dubbla under föregående mandatperiod. 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 och genom stora byggvolym, prefabricering och en standardiserad bygg- och stadsbyggnadsprocess kortas ledtider och pressas produktionskostnader ner. De drygt 1000 lägenheter i Stockholmshus som bolaget nu har i projektportföljen är positivt, men kunde ha varit flera med vår bostadspolitik.

Av redovisningen framgår vidare att 44 försöks- och träningslägenheter och fem lägenheter till Bostad-Först har förmedlats under första tertialen är ett bättre resultat än samma period föregående år, vilket är glädjande. Att målen för färdigställda lägenheter ser ut att nås är lovande, och framförallt en följd av planeringen under förra mandatperioden. Särskilt roligt är det stora antalet inflyttningar i studentlägenheterna i Albano.

Försäljningen av Vällingby Centrum är nu slutförd, vilket vi motsatt oss och beklagat att majoriteten bara haft fokus på utförsäljning och inte varit öppen för att ta fram en vision för hur bolaget och staden själva hade kunnat utveckla centrumet. Däremot beklagar vi inte att bolaget får behålla nästan 350 hyresrätter med överkomliga hyror som annars hade försvunnit från hyresmarknaden.

Handlingar i ärendet

- SB 2022/251-1 Tertialrapport 1 2022 inkl bilagor
- SB 2022/251-1.1 Bilaga 1 Utfallsrapport tertial 1
- SB 2022/251-1.2 Bilaga 2 Ekonomiskt utfall jan-april samt prognos för helår 2022
- SB 2022/251-1.3 Bilaga 3 Rapportering investeringsprojekt tertial 1
- SB 2022/251-1.4 Bilaga 4 investeringsprojekt 2022
- SB 2022/251-1.5 Bilaga 5 Stora projekt tertial 1

§ 5

Finansiell månadsrapport mars

SB 2022/8

Beslut

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

1. Finansiell rapport för mars 2022 godkänns.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Finansiell månadsrapport mars", daterad den 23 maj 2022, (Bilaga § 5).

Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en kompletterande redogörelse.

Handlingar i ärendet

- SB 2022/8-5 Finansiell månadsrapport mars inkl bilaga
- SB 2022/8-5.1 Bilaga 1 Finansiell månadsrapport mars 2022

§ 6

Översyn av policydokument

SB 2022/253

Beslut

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

1. I ärendet redovisade policydokument fastställs.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Översyn av policydokument", daterad den 23 maj 2022, (Bilaga § 6).

Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en kompletterande redogörelse.

Handlingar i ärendet

- SB 2022/253-1 Översyn av policydokument inkl bilagor
- SB 2022/253-1.1 Bilaga 1 Verksamhetspolicy
- SB 2022/253-1.2 Bilaga 2 Inköspolicy
- SB 2022/253-1.3 Bilaga 3 Säkerhetspolicy
- SB 2022/253-1.4 Bilaga 4 Policy för äldres boende
- SB 2022/253-1.6 Bilaga 6 Stockholms stads EU-policy
- SB 2022/253-1.7 Bilaga 7 Finanspolicy för kommunkoncernen Stockholms stad
- SB 2022/253-3 Bilaga 5 Policy för hantering av personuppgifter

§ 7

Översyn av attestordning och delegationsordning

SB 2022/192

Beslut

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

1. I ärendet redovisat förslag till attestinstruktion, delegationsordning och attestbelopp godkänns.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Översyn av attestordning och delegationsordning", daterad den 23 maj 2022, (Bilaga § 7).

Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en kompletterande redogörelse.

Handlingar i ärendet

- SB 2022/192-1 Attestordning och delegationsordning inkl bilagor
- SB 2022/192-1.1 Bilaga 1 Attestinstruktion
- SB 2022/192-1.2 Bilaga 2 Delegationsordning
- SB 2022/192-1.3 Bilaga 3 Beloppsgränser för attestträtt och beställningar

§ 8

Inriktningsbeslut, nyproduktion av bostäder vid Blåsutvägen i Johanneshov, inom fastigheten Hammarbyhöjden 1:1

SB 2022/155

Beslut

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

1. Inriktningen för nyproduktion av ca 60 hyresbostäder inom fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 i Johanneshov, till en total investeringsutgift om 181 mnkr inklusive moms, godkänns.
2. VD får i uppdrag att teckna exploateringsavtal.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Inriktningsbeslut, nyproduktion av bostäder vid Blåsutvägen i Johanneshov, inom fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 ", daterad den 23 maj 2022, (Bilaga § 8).

Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en kompletterande redogörelse.

Handlingar i ärendet

- SB 2022/155-1 Inriktningsbeslut, nyproduktion av bostäder vid Blåsutvägen i Johanneshov, inom fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 inkl bilaga
- SB 2022/155-1.1 Bilaga 1, Ekonomiska förutsättningar (sekretess)

§ 9

Skrivelse avseende genomlysning markanvisningar (V)

SB 2022/243

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 avseende genomlysning markanvisningar (V)", daterad den 23 maj 2022, (Bilaga § 9).

Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en kompletterande redogörelse.

Handlingar i ärendet

- SB 2022/243-2 Svar - Skrivelse avseende Genomlysning markanvisningar (V)
- SB 2022/243-1 Skrivelse genomlysning markanvisningar (V)

§ 10
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 23 maj 2022, (Bilaga § 10).

Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en kompletterande redogörelse.

Handlingar i ärendet

- SB 2022/3-6 Kompletterande ägardirektiv, anmälan juni

§ 11
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 23 maj 2022, (Bilaga § 11).

Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en kompletterande redogörelse.

Handlingar i ärendet

- SB 2022/4-6 Inkomna och besvarade remisser, anmälan juni

§ 12

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 23 maj 2022, (Bilaga § 12).

Handlingar i ärendet

- SB 2022/6-8 Inkomna skrivelser till Svenska Bostäders styrelse, anmälan juni inkl bilaga
- SB 2022/6-8.1 Bilaga 1 Skrivelse samt svar Kvarteret Plankan - årsmötesuttalande

§ 13 **VD informerar**

Verkställande direktören Stefan Sandberg redogjorde för den ekonomiska situationen i branschen samt dess påverkan på bolaget. Den nationella konjunkturutvecklingen, högre räntekostnader samt materialprisutvecklingen kommer påverka bolagets resultat och kommande investeringar.

Verkställande direktören Stefan Sandberg redogjorde för Svenska Bostäders klimatarbete och vilka utsläpp bolaget har. För att nå klimatneutralitet till år 2030 behöver dels de faktiska utsläppen i verksamheten minska, dels behöver de utsläpp som inte kan undvikas kompenseras. Diskussioner pågår med bland andra Stockholm Exergi för att klimatkompensera via deras Bio-CCS.

Verkställande direktören Stefan Sandberg informerade om för- och nackdelar med Lagen om offentlig upphandling (LOU), kopplat till att utredningen "Sänk tröskeln till en god bostad" utreder om bostadsbolagen ska undantas kravet på LOU i vissa upphandlingar. Bland annat nämndes att LOU fungerat som en bra "kontroll" så det inte sker snedvriden konkurrens eller korrupktion med offentliga medel. Däremot tar det lång tid att upphandla enligt LOU, möjligheterna till affärsmässiga förhandlingar efter ett inträtt avtal är begränsade samt att tilldelningsbesluten ofta blir överprövade. Sammantaget är bolagets uppfattning att LOU tar längre tid, riskerar att blir dyrare, samt att det bidrar till att det inte råder konkurrens på lika villkor på marknaden.

§ 14 Övriga ärenden

Skrivelse till styrelsen för Svenska Bostäder om Snabba Hus

Ordföranden Dennis Wedin m.fl. (M), ledamoten Emilie Fors (L), ledamoten, Ragnar von Malmborg (MP) samt suppleanten Ragnhild Elfsö (C) överlämnade en *skrivelse* daterad den 2 juni 2022, med nedanstående innehåll:

Konceptet Snabba Hus går ut på att bygga mindre lägenhetsmoduler på mark med tillfälligt bygglov. Syftet är att snabbt få fram billiga lägenheter till platser där det enligt detaljplan inte går att bygga något permanent. Svenska Bostäder har genomfört tre projekt inom konceptet i Västberga, Räcksta och Bergslagsvägen 134.

Investeringen för respektive projekt har motiverats utifrån premissen att husen efter sin tillfälliga placering ska flyttas och användas igen på annan plats. Svenska Bostäder har dock vid en genomgång av de genomförda projekten kunnat konstatera att det skulle innebära stora kostnader att flytta modulerna, och att det är svårt att hitta nya platser i markprocesser. Detta är allvarsamt, vägen framåt behöver redas ut för dagens tre Snabba hus. Det behöver vara bolagets prioritering, snarare än att projektera fram nya hus enligt samma koncept.

Mot bakgrund av detta anser den grönbå majoriteten att konceptet Snabba Hus behöver utvärderas närmare, och att bolaget bör återkomma med förslag på ett mer ekonomiskt och långsiktigt hållbart koncept, för att få fram billiga bostäder för ungdomar. Bolaget bör återkomma till styrelsen med sin redovisning innan årets slut.

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

Digitala signaturer

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Dennis Lars Erik, Wedin	2022-06-10
Clara Julia, Lindblom	2022-06-11
Petra Margita, Karlsson	2022-06-15