

Protokoll 3/2024

fört vid Svenska Bostäder, ABs sammanträde torsdagen den 13 juni 2024 kl. 10:20-12:05, Vällingby

Ledamöter

Clara Lindblom (V) Ordförande §§4-14 (närvarande från §4)
Peter Jönsson (M) Vice ordförande (Ordförande för §§1-4)
Johan Heinonen (S)
Karin Hanqvist (S)
Martin Sahlin (MP)
Jonas Nilsson (M)
Johanna Elgenius (L)
Mohamed Nuur Bashir Abdi (V) §§1-3 ersätter Clara Lindblom (V)

Ersättare

Abdiaziz Serar (S)
Anton Jägare (S)
Mohamed Nuur Bashir Abdi (V) §§4-14
Kristiina Katajikko (M)
Patrik Ståhlgren (C)

Övriga närvarande

Carl Henrik Gratte Personalföreträdare
Stefan Sandberg VD
Matilda Malmquist Glas Sekreterare
Åsa Steen Förvaltningschef
Anton Leigard Fastighetschef
Jannike Siljan Avdelningschef
Stefan Runfeldt Borgarrådssekreterare
Sanne Neiberg Tjänsteman Ledningskoordinator

Justerare

Peter Jönsson, Johan Heinonen

Datum för justering

Paragraf

§§1-14

Sekreterare

Matilda Malmquist Glas

§ 1

Val av protokolljusterare

Beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder utsåg vice ordföranden Peter Jönsson (M), att jämte ledamoten Johan Heinonen (S) justera dagens protokoll.

§ 2

Fastställande av dagordning

Beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder godkände det utsända förslaget till dagordning.

§ 3

Anmälan om protokolljustering

SB 2024/115

Beslut

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

1. Protokollet från styrelsens sammanträde den 25 april 2024 (nr 2 -2024) anmäldes justerat och utsänt.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Anmälan om protokolljustering”, daterad den 3 juni 2024, (Bilaga § 3).

Handlingar i ärendet

- SB 2024/115-3 (Signerad) Protokoll SB 2024-04-25

§ 4 Tertialrapport 1 2024

SB 2024/405

Beslut

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

1. Tertialbokslut 1 jämte prognos 1 för 2024 godkänns.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Tertialrapport 1 2024”, daterad den 3 juni 2024, (Bilaga § 4).

Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en kompletterande redogörelse.

Handlingar i ärendet

- SB 2024/405-1 Tertialrapport 1 jämte prognos
- SB 2024/405-1.1 Bilaga 1 Utfallsrapport tertial 1 2024
- SB 2024/405-1.2 Bilaga 2 Investeringsprojekt tertial 1 2024
- SB 2024/405-1.3 Bilaga 3 Kompletterande beskrivning av stora projekt
- SB 2024/405-1.4 Bilaga 4 Finansiell månadsrapport april 2024 AB Svenska Bostäder

§ 5

Kvarteret Plankan Entreprenadvist

SB 2024/408

Beslut

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

1. Styrelsen ger VD i uppdrag att hantera tvisten i enighet med bilaga 1 till bolagets tjänsteutlåtande.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Kvarteret Plankan Entreprenadvist”, daterad den 3 juni 2024, (Bilaga § 5).

Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en kompletterande redogörelse.

Handlingar i ärendet

- SB 2024/408-1 Kvarteret Plankan Entreprenadvist
- SB 2024/408-1.2 Bilaga 1 Hantering av tvisten Kv Plankan
- SB 2024/408-1.1 Bilaga 2 Sammanfattning av tvisten 2024-05-16

§ 6

Inriktningsbeslut, nyproduktion av bostäder intill Ålgrytevägen i Bredäng

SB 2024/236

Beslut

Förelåg två förslag till beslut. Verkställande direktörens förslag till beslut och vice ordföranden Peter Jönsson (M), ledamoten Jonas Nilsson (M) och ledamoten Johanna Elgenius (L) förslag till beslut.

Ordförande ställde förslagen mot varandra och konstaterade att styrelsen för Svenska Bostäder beslutade, i enlighet med verkställande direktörens förslag, följande.

1. Inriktningen för nyproduktion inom del av fastigheterna Konstnärsgillet 1, Sättra 2:1 samt Vingårdsmännen 1 i Bredäng, till en total investeringsutgift om 614 mnkr inklusive moms, godkänns.
2. Kommunfullmäktige föreslås godkänna inriktningen avseende nybyggnation inom del av fastigheterna Konstnärsgillet 1, Sättra 2:1 samt Vingårdsmännen 1 i Bredäng, till en total investeringsutgift om 614 mnkr inklusive moms.
3. VD får i uppdrag att teckna överenskommelse om exploatering.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Inriktningsbeslut, nyproduktion av bostäder intill Ålgrytevägen i Bredäng”, daterad den 3 juni 2024, (Bilaga § 6).

Fastighetschefen Anton Leigard lämnade en kompletterande redogörelse.

Reservationer

Reservation angavs av vice ordföranden Peter Jönsson (M), ledamoten Jonas Nilsson (M) och ledamoten Johanna Elgenius (L) enligt följande.

"Förslag till beslut

- Att i huvudsak godkänna förslaget till beslut
- Att ett förslag till genomförandebeslut enbart framläggs styrelsen under förutsättning att det kan uppvisa en robust projektekonomi, med positivt resultat och rimlig avkastning.

- Att en eventuell framtida omprövning av projektet inte utesluter möjligheten av avbryta projektet eller sälja det på marknaden.
- Att därutöver anföras

För bolag som finansierar nyproduktion med lånade pengar, blir ränteantagandet viktigt. Svenska Bostäder lånar från stadens internbank som i sin tur lånar upp på kapitalmarknaden. Antagande om räntekostnaden baseras på en ränteprognois men då stadens internbank väljer en kort duration på sin skuld, blir räntekostnaden efter några få år helt beroende på implicita terminsräntor. Dessa har visat stor volatilitet under 2024. Parametrarna vakanser, direktavkastningar och räntekostnader innebär stora osäkerheter i projektet och tyvärr finns det en risk att nedsidan är mycket större än uppsidan. Då den presenterade lönsamheten i projektet är svag kan den snabbt komma att uttraderas om någon parameter skulle ändras.

Sedan vi i juni 2022 beslutade om en precisering av markanvisningen till bolaget har såväl omvärldsläget som konjunkturen försämrats betydligt och byggkostnaderna skjutit i höjden. Riskerna som framställs i ärendet är dessutom många och av omfattande karaktär. Bolaget anger just ekonomin som den högst värderade risken och att det krävs ett aktivt arbete för att bibehålla rationalitet. Vi ser i det sammanhanget positivt på bolagets ansats om att projektets förutsättning kan komma att behöva omprövas. Vi anser att bolaget, vid en sådan omprövning, även behöver pröva möjligheten att antingen avbryta projektet eller sälja projektet till en extern aktör. Bredäng skulle vara betjänt av en ökad andel bostadsrätter, varför en sådan inriktning hade varit att föredra, i händelse av att scenariot som anges i ärendet skulle inträffa."

Ersätтарыttranden

Suppleanten Patrik Ståhlgren (C) anslöt sig till reservationen från vice ordföranden Peter Jönsson (M), ledamoten Jonas Nilsson (M) och ledamoten Johanna Elgenius (L) i form av ett ersätтарыttrande.

Handlingar i ärendet

- SB 2024/236-1 Inriktningsbeslut Ålgrötevägen
- SB 2024/236-1.1 Bilaga 1 Ekonomi

§ 7

Översyn av policydokument

SB 2024/406

Beslut

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

1. Bolagspolicydokument antas i enlighet med genomförd aktualisering, bilaga 1-7, till bolagets tjänsteutlåtande.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Översyn av policydokument”, daterad den 3 juni 2024, (Bilaga § 7).

Handlingar i ärendet

- SB 2024/406-1 Översyn av policydokument 2024
- SB 2024/406-1.1 Bilaga 1 Bolagspolicy för verksamheten
- SB 2024/406-1.2 Bilaga 2 Bolagspolicy för underhåll
- SB 2024/406-1.3 Bilaga 3 Bolagspolicy för miljöanpassade resor i tjänsten
- SB 2024/406-1.4 Bilaga 4 Bolagspolicy för inköp
- SB 2024/406-1.5 Bilaga 5 Bolagspolicy för hantering av personuppgifter
- SB 2024/406-1.6 Bilaga 6 Bolagspolicy för trygghet och säkerhet
- SB 2024/406-1.7 Bilaga 7 Bolagspolicy för äldres boende
- SB 2024/406-1.8 Bilaga 8 Förteckning över styrdokument från staden

§ 8 Yttrande stadsrevisionens rapport 2023

SB 2024/407

Beslut

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

1. Framtaget förslag till svar på Stadsrevisionens årsrapport för 2023 godkänns.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Yttrande stadsrevisionens rapport 2023”, daterad den 3 juni 2024, (Bilaga § 8).

Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en kompletterande redogörelse.

Handlingar i ärendet

- SB 2024/407-1 Yttrande Stadsrevisionens årsrapport 2023
- SB 2024/407-1.1 Årsrapport AB Svenska Bostäder 2023

§ 9 Årsstämma 2024

SB 2024/315

Beslut

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

1. Anmälan godkänns.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Årsstämma 2024”, daterad den 3 juni 2024, (Bilaga § 9).

Handlingar i ärendet

- SB 2024/315-1 Årsstämma 2024
- SB 2024/315-1.1 Årsstämma protokoll Svenska Bostäder 2024-04-23

§ 10
Besvarade skrivelser
SB 2024/425

Beslut

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

1. Anmälan godkänns.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Besvarade skrivelser”, daterad den 3 juni 2024, (Bilaga § 10).

Handlingar i ärendet

- SB 2024/425-1 Skrivelse Gröna Stugans Väg 27
- SB 2024/425-1.1 Bilaga 1 Skrivelse till styrelsen gällande Gröna Stugans Väg 27 samt svar

§ 11 **Kompletterande ägardirektiv**

SB 2024/188

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”, daterad den 3 juni 2024, (Bilaga § 11).

Handlingar i ärendet

- SB 2024/188-5 Kompletterande ägardirektiv, anmälan

§ 12
Besvarade remisser

SB 2024/121

Beslut

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

1. Anmälan godkänns.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Besvarade remisser”, daterad den 3 juni 2024, (Bilaga § 12).

Handlingar i ärendet

- SB 2024/121-3 Besvarade remisser, anmälan

§ 13

Vd informerar

Verkställande direktören Stefan Sandberg och förvaltningschefen Åsa Steen informerade om kommande stambyten i vissa av Svenska Bostäders fastigheter i Järva.

§ 14
Övriga ärenden
Inga övriga ärenden förelåg.

Digitala signaturer

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Sven Peter,Jönsson	2024-06-25
Emilia Matilda,Glas	2024-06-25
Johan Esko,Heinonen	2024-06-25