

Protokoll 1/2024

fört vid Svenska Bostäder, ABs sammanträde torsdagen den 7 mars 2024 kl. 10:35-12:27, Husby

Ledamöter

Clara Lindblom (V) Ordförande
Peter Jönsson (M) Vice ordförande
Johan Heinonen (S)
Karin Hanqvist (S)
Martin Sahlin (MP)
Jonas Nilsson (M)
Johanna Elgenius (L)

Ersättare

Abdiaziz Serar (S)
Emilia Winberg (S)
Anton Jägare (S)
Mohamed Nuur Bashir Abdi (V)
Kristiina Katajikko (M)
Patrik Ståhlgren (C)
Jan-Eric Lundqvist (KD)

Övriga närvarande

Renee Fischer Engström Personalföreträdare
Stefan Sandberg VD
Matilda Malmquist Glas Sekreterare
Åsa Steen Förvaltningschef
Monica Häger Ekonomichef
Anton Leigard Fastighetschef
Jannike Siljan Avdelningschef
Stefan Runfeldt Borgarrådssekreterare

Justerare

Clara Lindblom, Peter Jönsson

Datum för justering

Paragraf

§§1-17

Sekreterare

Matilda Malmquist Glas

§ 1

Val av protokolljusterare

Beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder utsåg vice ordföranden Peter Jönsson (M), att jämte 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 2024/115

Beslut

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

1. Protokollet från styrelsens sammanträde den 7 december 2023 (nr 7 -2023) anmäldes justerat och utsänt.

Handlingar i ärendet

- SB 2024/115-1 (Signerad) Protokoll SB 2023-12-07

§ 4 Uppdatering av aktiebok

SB 2024/178

Beslut

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

1. Styrelsen ger stadsadvokat Gustaf Swedlund i uppdrag att uppdatera aktieboken för AB Svenska Bostäder.
2. Beslutet i ärendet omfattas av omedelbar justering.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Uppdatering av aktiebok”, daterad den 26 februari 2024, (Bilaga § 4).

Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en kompletterande redogörelse.

Handlingar i ärendet

- SB 2024/178-1 Uppdatering av aktiebok

§ 5

Hållbarhets- och årsredovisning 2023

SB 2024/142

Beslut

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

1. Hållbarhets- och årsredovisningen med förslag till fastställande av resultat- och balansräkning för moderbolaget och koncernen godkänns.
2. Förslaget till vinstdisposition godkänns.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Hållbarhets- och årsredovisning 2023”, daterad den 26 februari 2024, (Bilaga § 5).

Verkställande direktören Stefan Sandberg, lekmannarevisorn Mia Sydow Mölleby, verksamhetsrevisorn Mari Önevall samt den auktoriserade revisorn Fredrik Enblom lämnade en kompletterande redogörelse.

Handlingar i ärendet

- SB 2024/142-1 Hållbarhets- och årsredovisning 2023
- SB 2024/142-2 Bilaga 1 Hållbarhets- och årsredovisning Svenska Bostäder 2023
- SB 2024/142-1.2 Bilaga 2 EY revisionsrapport 2023
- SB 2024/142-1.3 Bilaga 3 Stadsrevisionens årsrapport 2023
- SB 2024/142-1.4 Bilaga 4 Rapport enligt transparenslagen

§ 6

Verksamhetsberättelse 2023

SB 2024/116

Beslut

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

1. Verksamhetsberättelse för 2023 inklusive bilagor godkänns.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Verksamhetsberättelse 2023”, daterad den 26 februari 2024, (Bilaga § 6).

Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en kompletterande redogörelse.

Handlingar i ärendet

- SB 2024/116-1 Verksamhetsrapport 2023 inklusive IKP-rapport
- SB 2024/116-1.1 Bilaga 1 Utfallsrapport VB 2023 AB Svenska Bostäder
- SB 2024/116-1.2 Bilaga 2 Stora projekt bokslut 2023
- SB 2024/116-1.3 Bilaga 3 Investeringsprojekt bokslut 2023
- SB 2024/116-1.4 Bilaga 4 Uppföljning av Intern kontroll 2023 Svenska Bostäder

§ 7

Förvärv Vårbergstoppen

SB 2024/163

Beslut

Förelåg verkställande direktörens förslag till beslut. Vice ordföranden Peter Jönsson (M) yrkande bordläggning. Ordföranden konstaterade att styrelsen avslagit yrkandet.

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.

Votering

Votering begärdes och genomfördes enligt följande.

Clara Lindblom (V) - ja till vd:s förslag till beslut
Peter Jönsson (M) - ja till Peter Jönsson (M) m.fl förslag till beslut
Johan Heinonen (S) - ja till vd:s förslag till beslut
Karin Hanqvist (S) - ja till vd:s förslag till beslut
Martin Sahlin (MP) - ja till vd:s förslag till beslut
Jonas Nilsson (M) - ja till Peter Jönsson (M) m.fl förslag till beslut
Johanna Elgenius (L) - ja till Peter Jönsson (M) m.fl förslag till beslut

Efter voteringen konstaterade ordföranden att styrelsen för Svenska Bostäder beslutade, i enlighet med verkställande direktörens förslag, följande.

A.Svenska Bostäders styrelse föreslår koncernstyrelsen för Stockholm Stadshus AB respektive kommunfullmäktige att besluta följande.

- a. AB Svenska Bostäders förvärv av samtliga aktier i bolagen Fastighets AB Lomholmen 1 och Fastighets AB Viggholmen 1, och därigenom även indirekt fastigheterna med sammanlagt 300 lägenheter till en total investeringsutgift om 729 mnkr godkänns.
- b. Till styrelseledamöter, styrelsesuppleanter, lekmannarevisor och lekmannarevisorssuppleant i Fastighets AB Lomholmen 1 respektive Fastighets AB Viggholmen 1 till och med ordinarie årsstämma nomineras de personer som är angivna i bilaga 7.

c. Förslaget till ny bolagsordning i Fastighets AB Lomholmen 1 respektive Fastighets AB Viggholmen 1 enligt bilaga 6.

B. Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar för egen del följande.

a. Förvärv av samtliga aktier i bolagen Fastighets AB Lomholmen 1 och Fastighets AB Viggholmen 1, och därigenom även indirekt fastigheterna med sammanlagt 300 lägenheter till en total investeringsutgift om 729 mnkr godkänns.

b. Under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar i enlighet med punkten A. a.-c. ovan, utses som AB Svenska Bostäders ombud på extra bolagsstämmor i Fastighets AB Lomholmen 1 respektive Fastighets AB Viggholmen 1 till och med ordinarie årsstämma 2024 Stefan Sandberg och i hans frånvaro Monica Häger. Styrelsen uppdrar åt stämмоombudet att rösta för att utse styrelseledamöter, styrelsesuppleant, revisor, revisorssuppleant, lekmannarevisor och lekmannarevisorssuppleant i Fastighets AB Lomholmen 1 och Fastighets AB Viggholmen 1 i enlighet med bilaga 7, samt att anta bolagsordning för respektive bolag enligt bilaga 6.

C. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Förvärv Vårbergstoppen”, daterad den 26 februari 2024, (Bilaga § 7). Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en kompletterande redogörelse.

Reservation

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

"Förslag till beslut
att avslå Vd:s förslag till beslut
att beslutet i ärendet justeras omedelbart
att därutöver anföra

Svenska Bostäder AB är en betydande del av stadens och stockholmarnas samlade tillgångar och ska vara till nytta för stockholmarna. Det är därmed av yttersta vikt att bolaget förvaltas på ett sätt som är både allmännyttigt och affärsmässigt. Ägardirektiven stipulerar att bolagets uppgift är att förvalta professionellt och bygga effektivt och därmed öka värdet av bolaget. Förvärv av bostäder ingår inte i bolagets ägardirektiv.

Avkastningen kan användas till att bygga nya bostäder och därmed bidra till stadens bostadsförsörjning.

För oss är inte en större allmännytta ett politiskt mål i sig utan vi ser hellre en mångfald av fastighetsägare och upplåtelseformer, inte minst i våra mer utsatta områden. Med vår inriktning hade affärsmässigheten fått en högre prioritering. Det betyder ett större fokus på driftsnettot där frågor som vakansgrad och driftskostnader skulle kunna stärka Svenska Bostäders fastighetsförvaltning. Vidare hade stort fokus varit på att minska skuld tillväxten i de allmännyttiga bostadsbolagen och på att få kontroll över de kraftigt ökade räntekostnaderna.

Kopplat till föreliggande ärende vill vi tacka bolagsledningen för det informationstillfälle som erbjöds oss i styrelsen. Inför detsamma reste vi ett antal frågor som vi önskade svar på och förtydliganden kring. Svaren vi fick gav oss dock inte tillräcklig tilltro till projektets samlade ekonomi och risker för att kunna stå bakom förvärvet. En av de mer centrala frågorna som vi fortfarande saknar svar på, handlar om osäkerheten kring värderingen av förvärvet. Antalet observationer som ligger till grund för värderingen är i vår mening för få och inte fullt relevanta då de inte är observationen från det aktuella området, värderingen blir därmed väldigt osäker. Vi anser därför att förvärvet delvis skulle komma att göras på spekulation och att Svenska Bostäders finansiella risk därmed är hög på sikt. Detta är särskilt allvarligt i ett läge där vi snarare behöver arbeta för att ta ansvar för bolagets befintliga fastigheter och för att minska den kommersiella risken.

Vi kan tyvärr inte tolka det föreslagna förvärvet som annat än varande politiskt drivet av den rödgröna majoriteten. Bolaget hänvisar också i ärendet till de politiska målen i stadens centrala budget. Utifrån denna ska Svenska Bostäder tillföra 1 200 bostäder under mandatperioden, varav 300 under 2024. Det är dock värt att poängtera att förvärvet inte tillför några nya bostäder, utan enbart handlar om ett ägarbyte av redan befintliga bostäder. Vidare tillför förvärvet heller inga bostäder till bostadsförmedlingen, då dessa redan ska vara uthyrda vid överlåtelsen. Hur uthyrningen ser ut per dags dato vet vi dock inget om."

Suppleanten Jan-Eric Lundqvist (KD) och suppleanten Patrik Ståhlgren (C) anslöt sig till reservationen i form av ett ersätтарыttrande.

Handlingar i ärendet

- SB 2024/163-2 Förvärv Vårbergstoppen
- SB 2024/163-1.1 Bilaga 1 Ekonomiska förutsättningar

- SB 2024/163-1.2 Bilaga 2 Aktieöverlåtelseavtal - Lomholmen 1
- SB 2024/163-1.3 Bilaga 3 Aktieöverlåtelseavtal - Viggholmen 1
- SB 2024/163-1.4 Bilaga 5 Byggnadsbeskrivning Viggholmen
- SB 2024/163-1.5 Bilaga 4 Byggnadsbeskrivning Lomholmen
- SB 2024/163-1.6 Bilaga 7 Förslag till ny styrelse etc
- SB 2024/163-1.7 Bilaga 6 Förslag ny Bolagsordning
- SB 2024/163-5 Bilaga 8 Värdeutlåtande Lomholmen
- SB 2024/163-6 Bilaga 9 Värdeutlåtande Viggholmen 1
- SB 2024/163-7 Ärende 7 Förslag till beslut

§ 8
Dataskyddsbudets årsrapport 2023
SB 2024/117

Beslut

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

1. Anmälan av dataskyddsbudets årsrapport godkänns.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Dataskyddsbudets årsrapport 2023”, daterad den 26 februari 2024, (Bilaga § 8).

Handlingar i ärendet

- SB 2024/117-1 GDPR Årsrapport 2023 SB
- SB 2024/117-3 GDPR Årsrapport 2023

§ 9

Tilldelning i upphandling av Insamling av källsorterat material

SB 2024/99

Beslut

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

1. Styrelsen ger VD i uppdrag att underteckna kommande tilldelningsbeslut och kontrakt med utsedd leverantör.
2. Ärendet omfattas av omedelbar justering.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Tilldelning i upphandling Insamling av källsorterat material”, daterad den 26 februari 2024, (Bilaga § 9).

Handlingar i ärendet

- SB 2024/99-1 Upphandling Insamling av källsorterat material, tilldelning
- SB 2024/99-1.1 Bilaga Sammanfattning av upphandling Insamling av källsorterat material

§ 10 **Ramavtal elarbeten**

SB 2024/72

Beslut

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

1. Styrelsen ger VD i uppdrag att underteckna tilldelningsbeslut och kommande ramavtal med utsedda leverantörer.
2. Ärendet omfattas av omedelbar justering.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Ramavtal elarbeten”, daterad den 26 februari 2024, (Bilaga § 10).

Handlingar i ärendet

- SB 2024/72-1 Ramavtal Elarbeten
- SB 2024/72-2 Bilaga 1 Sammanfattning av upphandling av elarbeten

§ 11 Förhandlingsöverenskommelser om hyror för 2024 och 2025

SB 2024/119

Beslut

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

1. Styrelsen godkänner hyresjusteringen för 2024 och 2025.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Förhandlingsöverenskommelser om hyror för 2024 och 2025”, daterad den 26 februari 2024, (Bilaga § 11).

Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en kompletterande redogörelse.

Handlingar i ärendet

- SB 2024/119-5 Förhandlingsöverenskommelse om hyror 2024 och 2025 SB

§ 12 Val av stämooombud

SB 2024/118

Beslut

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

1. Monica Häger och i hennes frånvaro Fredrika Andersson utses till AB Svenska Bostäders ombud vid erforderliga årsstämmor och eventuella extra bolagsstämmor i AB Stadsholmen, Fastighets AB Centrumhuset i Vällingby, Svenska Bostäder L-bolag 1 AB och IT-BO i Stockholm AB för tiden fram till årsstämmorna 2025.
2. Ombudet får i uppdrag att på respektive årsstämma för AB Svenska Bostäders dotterbolag rösta i enlighet med av revisorerna tillstyrkta förslag beträffande: 1. *Fastställelse av resultat- och balansräkningen samt, i förekommande fall, koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen.* 2. *Dispositioner av bolagets vinst eller förlust (fria kapital) enligt den fastställda balansräkningen.* 3. *Ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter och verkställande direktören för 2023 års förvaltning.*
3. Ombudet får i uppdrag att på respektive årsstämma för dotterbolagen inom AB Svenska Bostäder rösta för arvoden åt styrelseledamöter, lekmannarevisorer och suppleanter m.fl. enligt vad som framgår av bilaga 1 samt därutöver rösta avseende val av revisor och revisorssuppleant, val av ordförande vid stämman, utseende av protokollförare, godkännande av röstlängd, val av justeringsmän, godkännande av dagordningen, fråga om stämman blivit behörigen sammankallad samt i övriga ärenden som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen (2005:551) eller bolagsordningen eller av annat skäl.
4. Ombudet ska på respektive årsstämma för AB Svenska Bostäders dotterbolag rösta enligt ägarens särskilda ytterligare direktiv som kan komma att lämnas inför respektive årsstämma.
5. Ombudet får i uppdrag att på respektive extra bolagsstämma i AB Svenska Bostäders dotterbolag rösta i enlighet med ägarens direktiv. Om inget särskilt ytterligare direktiv lämnats inför extra stämma förutsätts ombudet rösta enligt på stämman lämnade förslag avseende exempelvis revisor alternativt registrerat revisionsbolag samt revisorssuppleant.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Val av stämмоombud”, daterad den 26 februari 2024, (Bilaga § 12).

Handlingar i ärendet

- SB 2024/118-1 Val av ombud till dotterbolagens årsstämmor 2024
- SB 2024/118-1.2 Bilaga 1 Årsarvoden 2024 till styrelseledamöter m.fl
- SB 2024/118-1.1 Bilaga 2 Stockholms stads regler om arvoden m m för kommunala förtroendeuppdrag 2024

§ 13
Finansiell månadsrapport
SB 2024/120

Beslut

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

1. Finansiell månadsrapport för januari 2024 godkänns.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Finansiell månadsrapport”, daterad den 26 februari 2024, (Bilaga § 13).

Handlingar i ärendet

- SB 2024/120-1.1 Finansiell månadsrapport januari 2024
- SB 2024/120-1 Finansiell månadsrapport 240131 AB Svenska Bostäder

§ 14
Kompletterande ägardirektiv, anmälan
SB 2024/188

Beslut

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

1. Anmälan godkänns.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Kompletterande ägardirektiv”, daterad den 26 februari 2024, (Bilaga § 14).

Handlingar i ärendet

- SB 2024/188-1 Kompletterande ägardirektiv, anmälan

§ 15
Besvarade remisser, anmälan
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 26 februari 2024, (Bilaga § 15).

Handlingar i ärendet

- SB 2024/121-1 Besvarade remisser, anmälan

§ 16
VD informerar

Ingen ytterligare information förelåg.

§ 17
Övriga ärenden
Inga övriga ärenden förelåg.

Digitala signaturer

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Emilia Matilda, Glas	2024-03-29
Sven Peter, Jönsson	2024-03-28
Clara Julia, Lindblom	2024-03-29