

Nr 1 - 2020

Protokoll fört vid sammanträde med AB Svenska Bostäders styrelse den 13 februari 2020 i Stadshuset

Justeras:

Dennis Wedin	Clara Lindblom (§ 1-5)	Alexander Ojanne (§ 6-17)
--------------	---------------------------	------------------------------

Närvarande:

Ordföranden	Dennis Wedin (M)
Vice ordföranden	Clara Lindblom (V)
Ledamöterna	Patrik Silverudd (L) Ragnar von Malmborg (MP) Alexander Ojanne (S) Göran Dahlstrand (S)
Suppleanterna	Burhan Yildiz (L) Ingegerd Akselsson Le Douaron (MP) Ragnhild Elfsö (C) Karin Hanqvist (S) Carolin Evander (V)
Personalrepresentanterna	Curt Öhrström, Fastighetsanställdas förbund Pia Lundin, Vision
Ersättare	Joseph Dülger, SACO
T f verkställande direktören	Åsa Steen
Sekreteraren	Karin Lidekrans

Dessutom närvarade tjänstemännen vid Svenska Bostäder ekonomichefen Liselotte Tjernlund och fastighetsutvecklingschefen Jörgen Holmqvist. Närvarade gjorde även lekmanarevisorn Magnus Kendel, verksamhetsrevisorn Charlotte Hjerdt samt borgarrådssekreteraren Daniel Carlsson-Mård (M).

§ 1 Val av protokolljusterare

Styrelsens ordförande och vice ordförande utsågs att justera dagens protokoll för § 1-5. Styrelsens ordförande och ledamoten Alexander Ojanne utsågs att justera dagens protokoll för § 6-17.

§ 2 Fastställande av dagordning

Utsänt förslag till dagordning godkändes.

§ 3 Anmälan om protokollsjustering

Anmäldes att protokoll från styrelsens sammanträde den 5 december 2019 (nr 9 - 2019) är justerat och utsänt.

§ 4 Finansiell rapport december 2019

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Finansiell rapport december 2019", daterad den 27 januari 2020, (Bilaga § 4).

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

Finansiell rapport för december 2019 godkänns.

§ 5 Hållbarhets- och årsredovisning inklusive förslag till vinstdisposition verksamhetsåret 2019

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Hållbarhets- och årsredovisning inklusive förslag till vinstdisposition verksamhetsåret 2019", daterad den 27 januari 2020, (Bilaga § 5).

Verkställande direktören, ekonomichefen Liselotte Tjernlund och fastighetsutvecklingschefen Jörgen Holmqvist lämnade kompletterande redogörelser.

Lekmannarevisorn Magnus Kendel lämnade en kort beskrivning över lekmannarevisorns uppdrag och den genomförda granskningen.

Under överläggning gjorde vice ordföranden Clara Lindblom samt ledamoten Alexander Ojanne ett särskilt uttalande i enlighet med vad som anförs i **Bilaga 5 A**.

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

1. Hållbarhets- och årsredovisning med förslag till fastställande av resultat- och balansräkning för moderbolag och koncern godkänns.
2. Förslaget till vinstdisposition godkänns.

§ 6 Verksamhetsrapport för 2019

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Verksamhetsrapport för 2019", daterad den 27 januari 2020 (Bilaga § 6).

Under överläggning gjorde tjänstgörande suppleanten Carolin Evander samt ledamoten Alexander Ojanne ett särskilt uttalande i enlighet med vad som anförs i **Bilaga 6 A**.

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

Verksamhetsrapport för 2019 godkänns.

§ 7 Uppföljning av Upphandlings- och inköpsrapport

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Uppföljning av Upphandlings- och inköpsrapport", daterad den 27 januari 2020, (Bilaga § 7).

Ledamoten Alexander Ojanne ställde en fråga om hur bolaget kontrollerar underentreprenörskedjor. Fastighetsutvecklingschefen Jörgen Holmqvist redogjorde för bolagets arbete enligt modellen "Rättvist byggande" i syfte att samtliga entreprenörer ska vara kända och kontrollerade av bolaget.

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

Uppföljning av Upphandlings- och inköpsverksamheten 2019 godkänns.

§ 8 Förslag till Uppföljning av 2019 års internkontrollplan

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Förslag till Uppföljning av 2019 års internkontrollplan", daterad den 27 januari 2020, (Bilaga § 8).

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

Uppföljning av Internkontrollplanen för 2019 godkänns.

§ 9 Förslag till internkontrollplan 2020

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Förslag till internkontrollplan 2020", daterad den 27 januari 2020, (Bilaga § 9).

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

Internkontrollplanen för 2020 godkänns.

§ 10 Firmateckning ändring

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Ändrad firmateckning", daterad den 27 januari 2020, (Bilaga § 10).

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

1. Svenska Bostäders firma ska tecknas av styrelsen, eller
två i förening av Karin Callerud Blomstrand, Göran Dahlstrand, Clara Lindblom, Alexander Ojanne, Patrik Silverudd, Åsa Steen, Ragnar von Malmborg, Dennis Wedin eller
två i förening av Fredrika Andersson, Jörgen Holmqvist, Anne Kuylenstierna Arnström, Charlotte Olsson, Houman Sayedi, David Sjöberg, Åsa Steen och Liselotte Tjernlund.
2. Ändringen av firmateckningsrätten ska gälla från och med den 2020-02-13.

§ 11 Firmateckning ändring ny vd

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Ändrad firmateckning ny vd", daterad den 27 januari 2020, (Bilaga § 11).

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

1. Svenska Bostäders firma ska tecknas av styrelsen, eller
två i förening av Karin Callerud Blomstrand, Göran Dahlstrand, Clara Lindblom, Alexander Ojanne, Patrik Silverudd, Stefan Sandberg, Ragnar von Malmborg, Dennis Wedin eller
två i förening av Fredrika Andersson, Jörgen Holmqvist, Anne Kuylenstierna Arnström, Charlotte Olsson, Houman Sayedi, David Sjöberg, Stefan Sandberg, Åsa Steen och Liselotte Tjernlund.
2. Ändringen av firmateckningsrätten ska gälla från och med den 2020-03-11.

§ 12 Lägesrapport nyproduktion

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Lägesrapport nyproduktion", daterad den 27 januari 2020, (Bilaga § 12).

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

Lägesrapport nyproduktion godkänns.

§ 13 Genomförandebeslut Nyproduktion kv. Mangon 1, (f.d. Persikan 4), Södermalm.

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Genomförandebeslut Nyproduktion kv. Mangon 1 (f.d. Persikan 4), Södermalm", daterad den 27 januari 2020, (Bilaga § 13).

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

1. Investeringen om 682 mnkr avseende nyproduktion av 169 lägenheter och tre lokaler inom kv Mangon 1 på Södermalm ska genomföras enligt i ärendet redovisade förutsättningar och känslighetsanalys.
2. Kommunfullmäktige föreslås godkänna genomförandet av 169 lägenheter jämte lokaler inom kv Mangon 1 till en total investeringsutgift om 682 mnkr.
3. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

§ 14 Genomförandebeslut Upprustning kv. Storholmen 3, Vårberg

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Genomförandebeslut Upprustning kv. Storholmen 3, Vårberg", daterad den 27 januari 2020 (Bilaga § 14).

Under överläggning gjorde tjänstgörande suppleanten Carolin Evander samt ledamoten Alexander Ojanne ett särskilt uttalande i enlighet med vad som anförs i **Bilaga 14 A**.

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

Investeringen om 80 mnkr avseende upprustning av bostäder inom fastigheten Storholmen 3 ska genomföras enligt i ärendet redovisade förutsättningar och känslighetsanalys.

§ 15 Inkomna skrivelser, anmälan

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Inkomna skrivelser till Svenska Bostäders styrelse, anmälan", daterad den 27 januari 2019, (Bilaga § 15).

Verkställande direktören informerade om att inkomna skrivelser ställda till styrelsen besvaras av bolaget och anmäls till styrelsen vid kommande styrelsesammanträden.

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

Anmälan godkänns.

§ 16 VD informerar

Verkställande direktören informerade om att bolagets nya vd Stefan Sandberg börjar den 11 mars 2020.

Verkställande direktören informerade om att bostadsbolagen har nytt samarbetsavtal med Bostadsförmedlingen i syfte att effektivisera processen.

Verkställande direktören informerade om att invigning av stadsteatern/Kulturhuset och Kulturskolan i Husby Centrum kommer att ske kl. 13.00 den 7 mars 2020.

Fastighetsutvecklingschefen Jörgen Holmqvist informerade om status i det pågående projektet i kvarteret Plankan på Södermalm.

Fastighetsutvecklingschefen Jörgen Holmqvist lämnade en redogörelse över status i bolagets projekt "Snabba Hus" på Bergslagsvägen Norra Ångby.

Verkställande direktören lämnade en kort redogörelse för det fortsatta arbetet med försäljningsstrategin avseende Vällingby Centrum. Bolaget kommer att återkomma till styrelsen med förslag till försäljningsstrategi under våren 2020.

Verkställande direktören informerade kort om status i brf-ombildningarna.

Verkställande direktören informerade om det kommande bytet av fastighetssystem "Fast2". Bytet kommer att ske den 11 mars 2020 och det kommer att tillfälligt påverka bolagets tillgänglighet, vilket hyresgästerna kommer att informeras om.

Verkställande direktören informerade om att bolaget är nominerat till Guldhemmet i Bostadsutvecklar-kategorin, Årets Stockholmsbyggnad och Årets nyproduktion Sveriges Allmännytta. Samtliga nomineringar avser Snabba Hus Råcksta. Bolaget har även varit nominerat till "Årets lyft" Serviceindex lokaler, där bolaget inte fick pris men en pallplats vid AktivBo:s Benchmark Event.

§ 17 Övriga ärenden

- a) Skrivelse med begäran om en redogörelse för värderingarna av fastigheter aktuella för ombildning i god tid innan ombildningsärendena kommer upp i resp. styrelse

Vice ordföranden, tjänstgörande suppleanten Carolin Evander och ledamoten Alexander Ojanne m.fl. överlämnade en skrivelse daterad den 13 februari 2020 med en begäran om att få en föredragning av värderingsarbetet enligt ovan med möjlighet att ställa frågor, innan ärendena kommer upp till beslut i Svenska Bostäders styrelse, **Bilaga 17 A**.

Styrelsen beslutade att överlämna skrivelsen till verkställande direktören för beredning.

- b) Skrivelse om att värna det offentliga rummet i Vällingby Centrum – se till att gator och torg blir allmän plats istället för kvartersmark

Vice ordföranden och tjänstgörande suppleanten Carolin Evander överlämnade en skrivelse daterad den 13 februari 2020 i frågan om att värna det offentliga rummet, i enlighet med **Bilaga 17 B**.

Styrelsen beslutade att överlämna skrivelsen till verkställande direktören för beredning.

- c) Skrivelse om samlat grepp om utvecklingen av Tensta Centrum

Vice ordföranden och tjänstgörande suppleanten Carolin Evander överlämnade en skrivelse daterad den 13 februari 2020 om behovet att ta ett samlat grepp om utvecklingen av Tensta Centrum, **Bilaga 17 C**.

Styrelsen beslutade att överlämna skrivelsen till verkställande direktören för beredning.

Suppleanten Karin Hanqvist lyfte frågan om studieresa för styrelsen. Ordföranden svarade att han återkommer i frågan.

Vid protokollet

Karin Lidekrans

Bilaga 5 A

2020-02-13

**Svenska Bostäders
styrelse**

Hållbarhets- och
årsredovisning – förslag till
vinstdisposition
verksamhetsåret 2019

Ärende 5

Clara Lindblom (V)
Alexander Ojanne m.fl. (S)

Särskilt uttalande

Svenska Bostäders ekonomi är stabil och en god grund finns därmed för upprustning och nyproduktion utan försäljning av fastigheter. Bolaget har en för branschen hög soliditet och låg skuldsättningsgrad. De omkring 1 500 lägenheterna i fastigheter som riskerar att ombildas ger idag betydande hyresintäkter och en ombildning inverkar negativt på driftsnettot i bolaget. Dessutom blir det en stor förlust för alla som står i bostadskön att värdefulla hyresrätter med överkomliga hyror försvinner från bostadsmarknaden. Även den planerade försäljningen av Vällingby Centrum medför att bolaget kommer att gå miste om stora hyresintäkter.

Alltför höga resultatkrav riskerar också att pressa hyrorna uppåt, vilket går stick i stäv med målsättningen att bygga bostäder som grupper med svag ställning på bostadsmarknaden kan efterfråga. Vi vill därför ha en översyn av avkastningskraven för bostadsbolaget, med en analys av vilken effekt som resultatkrav och vinstutdelning har på den allmänna hyresnivån och bolagets möjligheter att klara framtida investeringar och säkra det långsiktiga underhållet.

Bilaga 6 A

2020-02-13

**Svenska Bostäders
styrelse**

Verksamhetsrapport för 2019

Ärende 6Clara Lindblom (V)
Alexander Ojanne m.fl. (S)**Särskilt uttalande**

Svenska Bostäder är ett välskött bolag med överlag nöjda hyresgäster och höga resultat i medarbetarundersökningen. Den stabila ekonomin ger en god grund för upprustning och nyproduktion utan försäljning av fastigheter. Verksamhetsrapporten bekräftar dock att allmännyttan får för få markanvisningar, vilket gör det svårt att hålla nyproduktionstakten framöver och upprätthålla och utveckla konceptet Stockholmshus. Antal markanvisade lägenheter blev under 2019 endast 200 jämfört med målet om 1000, vilket menligt kommer att påverka produktionen av hyresrätter de närmaste åren. Särskilt allvarligt blir detta med tanke på att uppåt 1 500 hyresrätter i beståndet riskerar att ombildas till bostadsrätter.

Bolagets arbete med hyresgästinflytandet över graden av standardhöjning vid upprustning i Järva ser vi väldigt positivt på och ska även fortsättningsvis tillämpas i samtliga upprustningar inom bolaget. Vi ser även fram emot en redovisning av hur bolaget avser att möta ägardirektivet om stärkt inflytande vid upprustning samt att styrelsen får löpande dragningar om Mariabergslyftet inom Stadsholmens bestånd under året.

Vi ser också ett utrymme för Svenska Bostäder att ta ett större ansvar för att staden ska kunna möta den demografiska utmaningen exempelvis genom att äldre hyresgäster ges möjlighet att flytta till mindre och mer anpassade lägenheter och att genomföra åtgärder som ökar tillgängligheten i samband med upprustning. Eftersom vi har ett stort behov av seniorbostäder i staden skulle bolaget kunna pröva nyproduktion av seniorbostäder i stadsdelar med en stor andel otillgängligt bestånd och i anslutning till nyproduktion även pröva på- och tillbyggnad på låghus för att kunna inrymma hiss. Värmekomforten vintertid är viktig, kanske särskilt för äldre, och bolaget behöver hitta rätt åtgärder för nöjdheten ska öka.

Det är bekymmersamt att bolagets arbete med matavfallsinsamlingen inte kan fullföljas då Stockholm Vatten och Avlopp sagt nej till utökat tillstånd för den så kallade gröna påsen. Eftersom det här en prioriterad fråga önskar vi att styrelsen ges en djupare redovisning av de hinder som finns och hur de kan åtgärdas.

Bilaga 14 A

2020-02-13

**Svenska Bostäders
styrelse**

Genomförandebeslut
Upprustning kv. Storholmen
3, Vårberg

Ärende 14

Clara Lindblom (V)
Alexander Ojanne m.fl. (S)

Särskilt uttalande

All upprustning måste genomföras med varsamhet och ha som utgångspunkt att hyresgästerna ska ha råd att bo kvar efter upprustning. Det är viktigt att bolaget informerar om avsteg från beslut i samrådsprocessen eftersom det är hyresgästernas enda möjlighet att påverka nivå av standardhöjning och åtgärder som utförs i deras hem. Utgångspunkten bör även vara att hyrorna ska sättas i förhandling, snarare än att nivån fastställs i hyresnämnden.

Bilaga 17 A

200213

Till Svenska Bostäders styrelse**Begäran om en redogörelse för värderingarna av fastigheter aktuella för ombildning i god tid innan ombildningsärendena kommer upp i respektive styrelse**

Datum för inlämnande av intresseanmälningar för ombildning passerades vid årsskiftet och sammanlagt har enligt Stadshus AB inkommit kompletta intresseanmälningar avseende 3 556 hyresrätter, varav 1 535 hos Stockholmshem, 1 504 hos Svenska Bostäder och 517 hos Familjebostäder. Värderingar av åtta fastigheter inleddes redan före årsskiftet och vi antar att resterande värderingar redan är inledda samtidigt som handläggningen av resultaten av de första värderingsuppdragen nu pågår hos Stadshus AB. De besked vi har fått är vidare att de första ombildningsärendena bör kunna tas upp i bolagsstyrelserna i mars.

Eftersom värderingarna enligt direktiven ska ligga till grund för bolagsstyrelsernas beslut om erbjudande ska lämnas till berörda bostadsrättsföreningar eller inte är det av mycket stor vikt att respektive styrelse får information och ges möjlighet att ställa frågor om principerna för värderingarna och hur de går till i god tid innan styrelsemötet som ska fatta beslutet.

Övergripande frågor som vi vill få belysta är hur olika faktorer sammanvägs i den slutliga bedömningen av priset och hur affärsmässigheten säkras. Delfrågor är exempelvis vilken roll den tekniska besiktningen spelar, vilka underlag som hämtas in för att bedöma fastighetens skick och hur inhämtas information om marknadsvärdet.

Samma skrivelse lämnas till styrelserna i samtliga bostadsbolag samt till koncernstyrelsen

Vi begär härmed

att få en föredragning av värderingsarbetet enligt ovan med möjlighet att ställa frågor, innan ombildningsärendena kommer upp till beslut i Svenska Bostäders styrelse.

Clara Lindblom (V)

Carolin Evander (V)

Alexander Ojanne m.fl. (S)

Bilaga 17 B

200213

**Skrivelse till Svenska
Bostäders styrelse****Värna det offentliga rummet i Vällingby Centrum - se till att gator och torg blir allmän plats istället för kvartersmark**

Vällingby har i likhet med många andra stadsdelar planerats och byggts för att en stor del av bebyggelsen ska förvaltas av allmännyttiga bolag. När ägandet ändras, som till exempel en följd av majoritetens planerade avyttring av Vällingby Centrum, behöver detaljplanerna ses över för att åtminstone minska ytterligare negativa konsekvenser. Detaljplanerna har inte en uppdelning av kvartersmark och allmän platsmark som är anpassad för privat förvaltning. Gator och torg blir därmed privata vid en försäljning, vilket inte är förenligt med idén om en öppen och tillgänglig stad med ett robust offentligt rum.

Efter tidigare försäljningar av ytterstadscentrum har det förekommit att privata ägare motverkat demokratiska rättigheter som demonstrationer och affischering med argument som att detta stör den kommersiella verksamheten. En annan olycklig konsekvens är att stora ytor i anslutning till bostadsfastigheter, som skulle kunna förtätas med bostäder, hamnar på privat kvartersmark som staden därmed inte längre har rådighet över. Det har begränsat antalet tillkomna bostäder i många förtätningsprojekt, vilket påverkar såväl bostadsmålen som själva idén med det offentliga rummet i staden. Tyvärr nämns inte denna problematik eller andra sociala konsekvenser för de boende i utredningen om försäljningen av Vällingby Centrum som tidigare presenterades för styrelsen.

Detaljplanerna analyserades inte i utredningen mer än att deras betydelse för marknadens intresse att köpa centrum nämndes i förbigående.

Stora delar av Vällingbyplan liksom Pajalagatan ligger på kvartersmark enligt nuvarande detaljplan för Vällingby Centrum respektive detaljplan för kvarteren Kontorsskylten, Inköpschefen m.fl. i Vällingby, Diarienummer 2002-17221. För att inte riskera det offentliga rummets integritet behöver detaljplanen ändras innan försäljningen av centrum. Vänsterpartiet har därför lagt en skrivelse i stadsbyggnadsnämnden om att omgående starta en revidering av befintlig detaljplan för Vällingby Centrum med avsikten att ändra Vällingbyplan, Pajalagatan och närliggande gator från att vara kvartersmark till att vara allmänna platser.

Vi anser att frågan om det offentliga rummet i Vällingby Centrum bör värnas även av bolaget och vill med denna skrivelse därför dels uppmärksamma styrelsen på problematiken och dels föreslå att bolaget ges i uppdrag att snarast kontakta stadsbyggnadskontoret i frågan.

Clara Lindblom (V)

Carolin Evander (V)

Bilaga 17 C

2020-02-13

**Till styrelsen i
Svenska Bostäder AB****Skrivelse om samlat grepp om utvecklingen av Tensta Centrum**

Vi ser ett stort behov av ett samlat grepp om utvecklingen av Tensta Centrum, som idag präglas av komplexa markägarförhållanden. Det är nödvändigt med en fysisk upprustning av centrumområdet utöver det långsiktiga trygghetsarbete som stadsdelsförvaltningen bedriver. Om nya bostäder skulle kunna byggas på marken som idag rymmer parkeringshuset tillkommer även resurser för att upprusta den allmänna platsmarken omkring centrum.

En upprustning av hela Tenstastråket förutsätter helhetstänkande och samordning och i ett sådant utvecklingsarbete ser vi bolaget som en given initiativtagare. Bolaget har viktig kunskap och erfarenhet om området och är också den största fastighetsägaren kring centrum, om än minoritetsägare för de kommersiella ytorna.

Då bolaget i ett yttrande över en motion från Vänsterpartiet i samma fråga ställt sig positivt till ett uppdrag om att ta initiativ till ett samlat grepp föreslår vi att bolaget nu inleder samtal med centrumägaren och övriga fastighets- och sakägare. Att bygga vidare på det arbete som bolaget har deltagit i tillsammans med Fastighetsägare i Järva blir en viktig del i utvecklingsarbetet. Arbetet behöver givetvis genomföras i samarbete med berörda delar inom staden som exempelvis trafikkontoret, stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret.

Det finns erfarenheter att lära av från stadens dialog med centrumägaren i Sättra som kan användas i arbetet med Tensta Centrum och självklart ska Tenstaborna vara delaktiga i processen från början till slut. Vi behöver också lyfta blicken och lära av det som har fungerat i andra delar av staden med liknande förutsättningar, till exempel samfinansieringsprojekten som har genomförts för fysisk upprustning av Brunkebergstorg och Vasagatan.

Clara Lindblom (V)

Carolin Evander (V)