

Nr 3 - 2015

Protokoll fört vid sammanträde med AB Svenska Bostäders styrelse den 23 april 2015 på Svenska Bostäders huvudkontor

Justeras:

Joakim Larsson Andrea Törnестam

Närvarande:

Vice ordföranden Joakim Larsson (M)

Ledamöterna Andrea Törnестam (S)
Magda Rasusson (MP)
Bo Sundin (M)
Ragnhild Elfsö (C)

Suppleanterna Karin Hanqvist (S)
Ralf Örví (S)
Ahmet Music (MP)
Arvand Mirsafian (V)
Karin Blomstrand (M)
Marianne Pettersson (M)
Burhan Yildiz (FP)

Personalrepresentanten Curt Öhrström, Fastighetsanställdas förbund
Lena Håkansson, Vision

Ersättare Suzanne Frejd, SACO
Kai Cseresnyés, Fastighetsanställdas förbund

Verkställande direktören Pelle Björklund

Sekreteraren Klas Heldesten

Dessutom närvarade tjänstemannen vid Svenska Bostäder Lars Brogren samt borgarrådssekreteraren Martin Hofverberg (V) och borgarrådssekreteraren Daniel Carlsson-Mård (M).

§ 1 Val av justeringsmän

Styrelsens vice ordförande och ledamoten Andrea Törnестam utsågs att justera dagens protokoll.

§ 2 Fastställande av dagordning

Utsänt förslag till dagordning godkändes med tillägg enligt § 11.

§ 3 Anmälan om protokollsjustering

Anmäldes att protokoll från styrelsens sammanträde den 19 mars 2015 (nr 2 - 2015) är justerat och utsänt.

§ 4 **Förslag till budget för 2016 med inriktning för 2017-2018**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Förslag till budget för 2016 med inriktning för 2017-2018", daterad den 10 april 2015, (Bilaga § 4).

Verkställande direktören och ekonomichef Lars Brogren lämnade en kompletterande redogörelse.

Under överläggning gjorde vice ordföranden samt ledamöterna Bo Sundin och Ragnhild Elfsö, med instämmande av suppleanten Burhan Yildiz, ett särskilt uttalande i enlighet med vad som anförs i **Bilaga 4 A**.

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

Förslag till budget 2016 med inriktning 2017-2018 godkänns.

§ 5 **Årsstämma 2015, anmälan**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Årsstämma 2015, anmälan", daterad den 10 april 2015, (Bilaga § 5).

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

Anmälan godkänns.

§ 6 **Hyresavtal för förskola i kv. Vallgossen 14**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Hyresavtal för förskola i kv. Vallgossen 14", daterad den 10 april 2015, (Bilaga § 6).

Verkställande direktören lämnade en kompletterande redogörelse.

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

VD får i uppdrag att teckna hyresavtal med Stockholms stad beträffande förskola om 8 avdelningar i kv. Vallgossen, med de i ärendet redovisade hyresvillkoren.

§ 7 **Beslutsunderlag investering upprustning och påbyggnad kv. Storholmen 3 SEKRETESS**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Beslutsunderlag för investering avseende upprustning av 51 lägenheter och påbyggnad med 12 lägenheter inom kv. Storholmen 3", daterad den 10 april 2015, (Bilaga § 7).

Verkställande direktören lämnade en kompletterande redogörelse.

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

Investeringen avseende upprustning av 51 lägenheter samt tillbyggnad av 12 lägenheter ska genomföras enligt i ärendet redovisade förutsättningar och känslighetsanalys.

§ 8 **Beslutsunderlag investering nyproduktion Albano, genomförandebeslut SEKRETESS**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Beslutsunderlag investering avseende nyproduktion inom Albano, genomförandebeslut", daterad den 10 april 2015, (Bilaga § 8).

Verkställande direktören lämnade en kompletterande redogörelse. Det noterades till protokollet att detaljplanen för Albano numera har vunnit laga kraft.

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

1. Investeringen avseende nyproduktion ca 1 000 studentlägenheter ska genomföras enligt i ärendet redovisade förutsättningar och känslighetsanalys.
2. Fullföljandet av investeringen gäller under förutsättning att kommunfullmäktige fattar genomförandebeslut.

§ 9 Inkomna skrivelser, anmälan

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Inkomna skrivelser, anmälan", daterad den 10 april 2015, (Bilaga § 9).

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

Anmälan godkänns.

§ 10 VD informerar

Stadens internbank

Verkställande direktören informerade om principerna för Stadens internbank och ett för Staden och de kommunala bolagen negativt skattebesked från Skatteverket i mars 2015 vad det gäller avdragsrätten för räntor på koncerninterna lån. Stockholms Stadshus AB och Stadsledningskontorets finansavdelning kommer tillsammans att analysera Skatteverkets ställningstagande och återkommer med förslag till åtgärder på kort och lång sikt.

Fastighetsägare i Järva

Verkställande direktören informerade om Fastighetsägare i Järva, som bildades 2007 på initiativ av Svenska Bostäder. En modell kallad Business Improvement District (BID) ligger till grund för ett samarbete mellan bostadsrättsföreningar, allmännyttiga-, privata- och kommersiella fastighetsägare i Hjulsta, Tensta, Rinkeby, Kista, Akalla och Husby. Föreningen kommer under året att genomföra en studieresa till New York, där det bedrivs ett framgångsrikt arbete med tillämpning av BID.

Organisationstillhörighet

Verkställande direktören informerade om att Svenska Bostäder och systerföretagen, som är medlemmar i Fastighetsägarna Stockholm, även ska återansluta sig till SABO. Bolagen kommer sålunda att ha medlemskap i båda organisationerna.

§ 11 Övriga ärenden

Förhandlingsöverenskommelse om hyror 2015

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Förhandlingsöverenskommelse om hyror 2015", daterad den 23 april 2015, (Bilaga § 11).

Verkställande direktören lämnade en kompletterande redogörelse.

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

Förhandlingsöverenskommelsen om 2015 års hyror godkänns.

Vid protokollet

Klas Heldesten

Bilaga 4 A

2015-04-23

AB Svenska Bostäder

Joakim Larsson (M)

Bo Sundin (M)

Ragnhild Elfsö (C)

Burhan Yildiz (FP)

Särskilt uttalande

Fler bostäder är en förutsättning för en fortsatt stark utveckling av Stockholm och vi har nu den högsta byggtakten i Stockholm sedan 70-talet. Vi ser därför med stor oro på att den politiska splittringen inom vänstermajoriteten kommer att leda till en tillbakagång i bostadsproduktionen. Det kommer att framför allt drabba de unga som vill komma till Stockholm för att studera eller arbeta.

För oss är det viktigt att föra en aktiv bostadspolitik och att de kommunala bostadsbolagen tillåts vara fortsatt ekonomiskt starka, och medverka till att Stockholm får en väl fungerande bostadsmarknad som kännetecknas av god rörlighet och tillgänglighet för alla. De kommunala bostadsbolagen har ett särskilt ansvar för att förnya och utveckla ytterstaden och göra hela Stockholm attraktivt i alla dess delar. Bostadsbolagen ska medverka till att utveckla ytterstaden, dess miljöer och attraktivitet i samverkan med privata aktörer och boende.

Detta handlar till stor del om den aktiva fastighetsförvaltningen, att vara beredd att såväl förvärva lämpliga objekt vid lämpliga tillfällen, som att sälja objekt - för stockholmarnas, hyresgästernas och bolagets bästa. Det är därför oroande att se hur bolagets ekonomiska resurser nu förskjuts från en fortsatt välbehövlig upprustning av beståndet, till att fokusera än mer på nyproduktion.

Nyproduktion är självklart en viktig del i bolagets verksamhet, dock är delar av bolagets befintliga bestånd i särskilt behov av upprustning, och det finns ej skäl att minska på upprustningstakten då detta varken är till gagn för hyresgäster eller bolaget i sig. Detta ska vidare ses i ljuset av den mycket breda mångfald av aktörer som, utöver stadens egna bolag, bygger såväl hyresrätter som bostadsrätter.