

Nr 7 - 2017

Protokoll fört vid sammanträde med AB Svenska Bostäders styrelse den 7 december 2017 på Svenska Bostäders kontor, Dalens Allé 3

Justeras:

Ann-Margarethe Livh

Joakim Larsson

Närvarande:

Ordföranden

Ann-Margarethe Livh (V)

Vice ordföranden

Joakim Larsson (M)

Ledamöterna

Karin Hanqvist (S)
Karin Gustafsson (S)
Bo Sundin (M)

Suppleanterna

Ralf Örvi (S)
Ahmet Music (MP) tjug för Rasmusson
Arvand Mirsafian (V)
Karin Blomstrand (M) tjug för Elfsö
Marianne Pettersson (M)
Burhan Yildiz (L)

Personalrepresentanterna
Ersättare

Curt Öhrström, Fastighetsanställdas förbund
Suzanne Frejd, SACO

Verkställande direktören

Pelle Björklund

Sekreteraren

Anders Jenelius

Dessutom närvarade förvaltningschefen vid Svenska Bostäder Åsa Steen (ej § 13) samt borgarrådssekreteraren Yasmine Carlsson (V) och borgarrådssekreteraren Daniel Carlsson-Mård (M).

§ 1 Val av protokolljusterare

Styrelsens ordförande och vice ordförande utsågs att justera dagens protokoll.

§ 2 Fastställande av dagordning

Utsänt förslag till dagordning godkändes med tillägg enligt § 16.

§ 3 Anmälan om protokollsjustering

Anmälades att protokoll från styrelsens sammanträde den 19 oktober 2017 (nr 6 - 2017) är justerat och utsänt.

§ 4 Affärsplan och budget för 2018

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Affärsplan och budget för 2018", daterad den 22 november 2017, (Bilaga § 4).

Verkställande direktören lämnade en kompletterande redogörelse.

Under överläggning gjorde vice ordföranden samt ledamöterna Bo Sundin och tjugsuppleanten Karin Blomstrand ett särskilt uttalande i enlighet med vad som anförs i **Bilaga 4 A**.

Under överläggning gjorde suppleanten Burhan Yildiz ett särskilt uttalande i enlighet med vad som anförs i **Bilaga 4 B**.

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

1. Affärsplan och budget för 2018 godkänns.
2. Avkastningskravet på dotterbolaget AB Stadsholmen fastställs.

§ 5 Reviderad finanspolicy

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Reviderad finanspolicy", daterad den 22 november 2017, (Bilaga § 5).

Under överläggning gjorde vice ordföranden samt ledamöterna Bo Sundin och tjugsuppleanten Karin Blomstrand, med instämmande av suppleanten Burhan Yildiz, ett särskilt uttalande i enlighet med vad som anförs i **Bilaga 5 A**.

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

Reviderad finanspolicy godkänns att gälla tillsvidare villkorat av koncernstyrelsens beslut den 11 december 2017.

§ 6 Förslag till internkontrollplan 2018

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Förslag till internkontrollplan 2018", daterad den 22 november 2017, (Bilaga § 6).

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

Förslaget godkänns.

§ 7 Riktlinjer för bolagsstyrelsens EU-policyarbete

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Riktlinjer för bolagsstyrelsens EU-policyarbete", daterad den 22 november 2017, (Bilaga § 7).

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

I ärendet redovisat förslag till riktlinjer för bolagsstyrelsens EU-policyarbete fastställs.

§ 8 Inriktningsbeslut gällande nyproduktion av bostäder i kv Primus, Lilla Essingen SEKRETESS (såvitt avser bilaga till ärendet)

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Inriktningsbeslut gällande nyproduktion av bostäder i kv Primus, Lilla Essingen", daterad den 22 november 2017, (Bilaga § 8).

Verkställande direktören lämnade en kompletterande redogörelse.

Under överläggning gjorde vice ordföranden samt ledamöterna Bo Sundin och tjug suppleanten Karin Blomstrand, med instämmande av suppleanten Burhan Yildiz, ett särskilt uttalande i enlighet med vad som anförs i **Bilaga 8 A**.

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

1. Inriktningen för nyproduktion kv Primus av 108 lägenheter till en total investeringsutgift om 375 mnkr inklusive moms godkänns.
2. Kommunfullmäktige föreslås godkänna inriktningen av 108 lägenheter till en total investeringsutgift om 375 mnkr inklusive moms.
3. VD får i uppdrag att teckna exploateringsavtal.
4. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

§ 9 Inriktningsbeslut gällande nyproduktion av bostäder inom del av fastigheterna Familjen 1 och Årsta 1:1 i Östberga
SEKRETESS (såvitt avser bilaga till ärendet)

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Inriktningsbeslut gällande nyproduktion av bostäder inom del av fastigheterna Familjen 1 och Årsta 1:1 i Östberga", daterad den 22 november 2017, (Bilaga § 9).

Under överläggning gjorde vice ordföranden samt ledamöterna Bo Sundin och tjug suppleanten Karin Blomstrand, med instämmande av suppleanten Burhan Yildiz, ett särskilt uttalande i enlighet med vad som anförs i **Bilaga 9 A**.

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

1. Inriktningen för nyproduktion av c:a 220 lägenheter delvis på egen tomträtt Familjen 1, delvis på fastigheten Årsta 1:1 till en total investeringsutgift om 531 mnkr inklusive moms godkänns.
2. Kommunfullmäktige föreslås godkänna inriktningen av c:a 220 lägenheter till en total investeringsutgift om ca 531 mnkr inklusive moms.
3. VD får i uppdrag att teckna exploateringsavtal.
4. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

§ 10 Utökad investering avseende upprustning av fastigheterna Lillkvarnen 1 och 2 i Rinkeby
SEKRETESS (såvitt avser bilaga till ärendet)

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Utökad investering avseende upprustning av fastigheterna Lillkvarnen 1 och 2 i Rinkeby", daterad den 22 november 2017, (Bilaga § 10).

Verkställande direktören lämnade en kompletterande redogörelse.

Under överläggning gjorde vice ordföranden samt ledamöterna Bo Sundin och tjug suppleanten Karin Blomstrand, med instämmande av suppleanten Burhan Yildiz, ett särskilt uttalande i enlighet med vad som anförs i **Bilaga 10 A**.

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

Investeringen om 160 mnkr avseende upprustning av 130 lägenheter i fastigheterna Lillkvarnen 1 och 2 ska genomföras enligt i ärendet redovisade förutsättningar och känslighetsanalys.

§ 11 Lägesrapport nyproduktion

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Lägesrapport nyproduktion", daterad den 22 november 2017, (Bilaga § 11).

Verkställande direktören lämnade en kompletterande redogörelse.

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

Lägesrapport nyproduktion godkänns.

§ 12 Sammanträdestider 2018 (bordlagt 2017-10-19)

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Sammanträdestider 2018 (bordlagt 2017-10-19)", daterad den 22 november 2017, (Bilaga § 12).

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

Styrelsen ska under år 2018 sammanträda på följande tidpunkter:

Torsdagen den 8 februari 2018 kl. 09.00
Torsdagen den 15 mars 2018 kl. 09.00
Torsdagen den 26 april 2018 kl. 09.00
Torsdagen den 7 juni 2018 kl. 09.00
Torsdagen den 6 september 2018 kl. 09.00
Torsdagen den 18 oktober 2018 kl. 09.00
Torsdagen den 6 december 2018 kl. 09.00

Samtliga sammanträden ska äga rum på Svenska Bostäders huvudkontor i Vällingby.

§ 13 Vice verkställande direktör för Svenska Bostäder

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Vice verkställande direktör för Svenska Bostäder", daterad den 22 november 2017, (Bilaga § 13).

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

Åsa Steen utses till vice verkställande direktör för Svenska Bostäder.

§ 14 Inkomna skrivelser till Svenska Bostäders styrelse, anmälan

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Inkomna skrivelser till Svenska Bostäders styrelse, anmälan", daterad den 22 november 2017, (Bilaga § 14).

Verkställande direktören lämnade en kompletterande redogörelse.

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

Anmälan godkänns.

§ 15 VD informerar

Verkställande direktören informerade om de pågående förhandlingarna om 2018 års hyror.

Verkställande direktören informerade om pågående inventering av eventuell förekomst av brandfarligt material i fasader mm. Det kan konstateras att den typ av fasad som det handlade om vid den svåra branden i London knappast ens förekommer i Sverige. En rapport kommer att lämnas till styrelsen när inventeringen är klar.

Verkställande direktören informerade om avtalssituationen beträffande affärsidkare i Husby centrum.

§ 16 Övriga ärenden

På fråga från ledamoten Bo Sundin redogjorde verkställande direktören för läget beträffande upphandling av väktartjänster för Husby centrum.

I samband med styrelsemötet gjorde tjänstemän inom Svenska Bostäder en presentation av distrikt Söderort.

Vid protokollet

Anders Jenelius

Bilaga 4 A

2017-12-07

AB Svenska Bostäder

Verksamhetsplan och budget för 2018

Joakim Larsson m.fl. (M)

Särskilt uttalande

För oss är det viktigaste att föra en aktiv bostadspolitik, och att de kommunala bostadsbolagen tillåts vara fortsatt ekonomiskt starka. Bostadspolitiken måste medverka till att Stockholm får en väl fungerande bostadsmarknad som kännetecknas av god rörlighet och tillgänglighet för alla. Det är därför angeläget att bolaget fortsätter att vara aktivt i fastighetsförvaltningen, att vara beredd att såväl förvärva lämpliga objekt vid lämpliga tillfällen, som att sälja objekt - för stockholmarnas, hyresgästernas och bolagets bästa.

Föreliggande ärende förhåller sig till de ekonomiska ramar och de mål som anges i kommunfullmäktiges budget. Eftersom vi har reserverat oss mot budgeten i kommunfullmäktige har vi skiljaktig mening avseende de mål som ställs upp i bolagets verksamhetsplan och budget för 2018.

Det är oroväckande att den socialdemokratiskt ledda majoriteten bedriver en kortsiktig ekonomisk politik som tydligt riskerar att urholka koncernens soliditet, försvaga dess finansiella ställning och medföra en ohållbar ökning av kapitalkostnaderna när prognosen pekar på en samlad skuldbörda för koncernen på 100 miljarder till 2022. Det är ett ofrånkomligt resultat av majoritetens medvetna politik att kraftigt höja investeringstakten och samtidigt minska intäkterna från realisationsvinster. Det är viktigt att bolaget tillser en god och långsiktig förvaltning av befintliga fastigheter. I detta sammanhang är det oroväckande att bolaget fortsatt ökar omställningen från ombyggnation till nyproduktion, vilket på sikt riskerar leda till eftersatt underhåll.

Vi anser att bolaget ska arbeta för att få in kapital i bolaget genom att tillåta ombildningar i ytterstaden och via avyttring inom befintligt bestånd. Bolaget bör för detta ändamål omgående inventera lämpligheter fastigheter, såväl befintliga som i pågående processer.

Vi ser med fortsatt stor oro på att den politiska ledningen på sikt kommer att leda till en tillbakagång i bostadsproduktionen, vilket framför allt drabbar de unga som vill komma till Stockholm för att studera eller arbeta. Det är tydligt att den majoriteten sedan länge har backat på löftet om att fördubbla produktionen i allmännyttan till 2017, något som vi påtalat åtskilliga gånger. Trots en ökad investeringstakt, och höjd lånelimit, så når inte bolaget upp till årsmålen för vare sig antal påbörjade eller antal färdigställda bostäder. Den sammantagna "bostadsskulden" uppgår sedan valet till över 1 000 stycken.

I övrigt hänvisar vi till vår budgetreservation i kommunfullmäktige.

Bilaga 4 B

2017-12-07

AB Svenska Bostäder

Verksamhetsplan och budget för 2018

Yildiz Burhan (L)

Särskilt uttalande

Föreliggande ärende förhåller sig till de ekonomiska ramar och de mål och ägardirektiv som anges i kommunfullmäktiges budget för 2018. Eftersom Liberalerna har reserverat sig mot budgeten i kommunfullmäktige har vi likaledes skiljaktig mening avseende de mål och ägardirektiv som anges i detta förslag till budget för Svenska Bostäder.

I huvudsak anser Liberalerna att bolagets mål och uppgifter ska vara att äga och förvalta hyresbostäder inom Stockholms stad. Bolaget har ansvar för att möta den stora efterfrågan på bostäder i Stockholm genom att bidra till nyproduktion av hyresrätter. Förvaltningen ska präglas av ekonomisk långsiktighet. Bolaget ska skapa bästa möjliga förhållanden för sina hyresgäster så att långa och goda hyresgästrelationer bevaras samtidigt som ökad rörlighet och tillgänglighet främjas. Bolagets bestånd ska utvecklas genom en aktiv fastighetsförvaltning. Beståndet ska utgöras av ett varierat utbud av attraktiva bostäder. Bolaget ska anamma positiva erfarenheter från dialogdrivna områdesprojekt i ytterstaden för motsvarande arbete även i andra stadsdelar. Bolaget ska förena ett socialt ansvarstagande med en långsiktig affärsmässighet och en positiv värdeutveckling för ägarna.

Vi vill att huvuduppgifterna för bolaget ska vara att:

- bidra till nyproduktion av nya bostäder
- bygga hyresbostäder med hyror som även unga, studenter och andra grupper med svag ställning på bostadsmarknaden har råd att betala
- fortsätta arbetet med och dra lärdom från tidigare, dialogdrivna områdesprojekt i ytterstaden
- utreda förutsättningarna för att bygga bostäder med annan upplåtelseform som en del av bolagets medverkan i att bygga bort otryggheten
- fullfölja underhållsinsatserna i 1940- och 1950-talsbestånden samt öka ombyggnads- och underhållsåtgärder i miljonprogramsbeståndet
- fortsätta att vidareutveckla kvalitet och service och öka hyresgästens valfrihet
- upprätthålla boendekvaliteten och de kulturhistoriska värdena i AB Stadsholmens bestånd samt avyttra de s.k. kulturgårdarna till Fastighetsnämnden
- fortsätta arbetet med att öka effektiviteten med fokus på kärnverksamheten och förbättrade driftsresultat
- fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader
- fortsätta arbetet med att utveckla Vällingby City
- bidra till att fler studentbostäder tillskapas både genom nyproduktion och genom inventering av befintligt bestånd.

I övrigt vill jag hänvisa till Liberalernas förslag till budget för år 2018 för Stockholms stad.

Bilaga 5 A

2017-12-07

AB Svenska Bostäder

Finanspolicy

Joakim Larsson m.fl. (M)

Yildiz Burhan (L)

Särskilt uttalande

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. Det är angeläget att bolaget fortsätter att vara aktivt i fastighetsförvaltningen, att vara beredd att såväl förvärva lämpliga objekt vid lämpliga tillfällen, som att sälja objekt – för stockholmarnas, hyresgästernas och bolagets bästa.

Den socialdemokratiskt ledda majoritetens tillkortakommanden i att styra staden blir som mest uppenbara vad avser stadens långsiktiga ekonomiska utveckling. Majoriteten bedriver en kortsiktig ekonomisk politik som tydligt riskerar att urholka koncernens soliditet, försvaga dess finansiella ställning och medföra en ohållbar ökning av kapitalkostnaderna. Det är ett ofrånkomligt resultat av en medveten politik att kraftigt höja investeringstakten och samtidigt minska intäkterna från realisationsvinster. Resultatet kommer att bli en kommunkoncern med påtagligt försvagad soliditet, ökad skuldbörda och allt större kapitalkostnader som inkräktar på driftbudgeten för verksamheterna.

Vi befarar att den rödgrönrosa majoritetens politik kommer att öka de finansiella riskerna samtidigt som möjligheten att agera expansivt, i likhet med Stimulans för Stockholm under den internationella finanskrisen, kraftigt beskärs. Det är en politik som vi finner felaktig, kortsiktig och oroande och som väsentligt skiljer sig från Alliansens målmedvetna strävan att förena en hög investeringstakt för det växande Stockholm med starkt ekonomiskt ansvarstagande. Nuvarande politik försvagar stadens finansiella ställning och medför en ohållbar ökning av kapitalkostnaderna när prognosen pekar på en skuldbörda på 100 miljarder kronor för kommunkoncernen 2022.

Bilaga 8 A

2017-12-07

AB Svenska Bostäder

Inriktningsbeslut nyproduktion
Primus, Lilla Essingen

Joakim Larsson m.fl. (M)
Yildiz Burhan (L)

Särskilt uttalande

Vi har inga invändningar i sak mot föreliggande projekt eller mot en hög investeringstakt som sådan. När Stockholm växer i en historiskt stor omfattning är det både nödvändigt och rimligt att möta den växande stadens behov med betydande investeringar i såväl skolor som bostäder och infrastruktur av olika slag. Under Alliansens år i majoritet ökade också investeringstakten betydligt för att svara upp mot framtidens behov. Inte minst togs en planering för omfattande utbyggnad av just skollokaler fram. Vi har därför ingenting i sak att anmärka på vad avser det föreliggande ärendet, men ifrågasätter de politiska förutsättningarna för att säkerställa en ansvarsfull och långsiktigt hållbar finansiering av kommunkoncernens investeringar.

Alliansen förde mellan 2006–2014 en politik för kommunkoncernen som förenade en hög investeringstakt med en aktiv fastighetsförvaltning som inkluderade såväl ombildningar av hyresrätter som beståndsförsäljningar. Därmed lades en solid grund för att genom intäkter från realisationsvinster minska kommunkoncernens behov av extern upplåning. När vi lämnade över 2014 var därför kommunkoncernens samlade låneskuld långt lägre än den hade varit om investeringarna hade finansierats endast genom extern upplåning.

Den socialdemokratiskt ledda majoriteten för av ideologiska skäl en helt annan politik, till skada för kommunkoncernens långsiktiga finansiella ställning och med allvarliga följder även för driftbudgeten på längre sikt. Genom att majoriteten dogmatiskt förvägrar hyresgäster i stadens bostadsbolag att friköpa sina lägenheter och genom att majoriteten av likaledes dogmatiska ideologiska skäl motsätter sig avyttringar ur bostadsbolagens bestånd uppstår inga realisationsvinster. Därmed är majoriteten till följd av sin politik tvingad att helt och fullt finansiera investeringarna genom extern upplåning. Prognosen i de finansiella månadsrapporterna är således att majoriteten kommer att låna omkring en miljard kronor i månaden, med följd att kommunkoncernens skuldbörda mer än fördubblas till omkring 50 miljarder kronor vid utgången av innevarande mandatperiod.

Bilaga 9 A

2017-12-07

AB Svenska Bostäder

Inriktningsbeslut Östberga norra

Joakim Larsson m.fl. (M)

Yildiz Burhan (L)

Särskilt uttalande

Vi har inga invändningar i sak mot föreliggande projekt eller mot en hög investeringstakt som sådan. När Stockholm växer i en historiskt stor omfattning är det både nödvändigt och rimligt att möta den växande stadens behov med betydande investeringar i såväl skolor som bostäder och infrastruktur av olika slag. Under Alliansens år i majoritet ökade också investeringstakten betydligt för att svara upp mot framtidens behov. Inte minst togs en planering för omfattande utbyggnad av just skollokaler fram. Vi har därför ingenting i sak att anmärka på vad avser det föreliggande ärendet, men ifrågasätter de politiska förutsättningarna för att säkerställa en ansvarsfull och långsiktigt hållbar finansiering av kommunkoncernens investeringar.

Alliansen förde mellan 2006–2014 en politik för kommunkoncernen som förenade en hög investeringstakt med en aktiv fastighetsförvaltning som inkluderade såväl ombildningar av hyresrätter som beståndsförsäljningar. Därmed lades en solid grund för att genom intäkter från realisationsvinster minska kommunkoncernens behov av extern upplåning. När vi lämnade över 2014 var därför kommunkoncernens samlade låneskuld långt lägre än den hade varit om investeringarna hade finansierats endast genom extern upplåning.

Den socialdemokratiskt ledda majoriteten för av ideologiska skäl en helt annan politik, till skada för kommunkoncernens långsiktiga finansiella ställning och med allvarliga följder även för driftbudgeten på längre sikt. Genom att majoriteten dogmatiskt förvägrar hyresgäster i stadens bostadsbolag att friköpa sina lägenheter och genom att majoriteten av likaledes dogmatiska ideologiska skäl motsätter sig avyttringar ur bostadsbolagens bestånd uppstår inga realisationsvinster. Därmed är majoriteten till följd av sin politik tvingad att helt och fullt finansiera investeringarna genom extern upplåning. Prognosen i de finansiella månadsrapporterna är således att majoriteten kommer att låna omkring en miljard kronor i månaden, med följd att kommunkoncernens skuldbörda mer än fördubblas till omkring 50 miljarder kronor vid utgången av innevarande mandatperiod.

Bilaga 10 A

2017-12-07

AB Svenska Bostäder

Utökad investering, Lillkvarnen 1 & 2

Joakim Larsson m.fl. (M)

Yildiz Burhan (L)

Särskilt uttalande

Vi har inga invändningar i sak mot föreliggande projekt eller mot en hög investeringstakt som sådan. När Stockholm växer i en historiskt stor omfattning är det både nödvändigt och rimligt att möta den växande stadens behov med betydande investeringar i såväl skolor som bostäder och infrastruktur av olika slag. Vi har därför ingenting i sak att anmärka på vad avser det föreliggande ärendet, men ifrågasätter de politiska förutsättningarna för att säkerställa en ansvarsfull och långsiktigt hållbar finansiering av kommunkoncernens investeringar.

Vi ser dock som både önskvärt, och nödvändigt, med grundligare undersökningar av bolaget objekt. Detta för att framgent begränsa dylika revideringar och därmed minimera de ekonomiska riskerna i framtida projekt.