

Nr 6 - 2017

Protokoll fört vid sammanträde med AB Svenska Bostäders styrelse den 19 oktober 2017 på Svenska Bostäders kontor i Husby

Justeras:

Joakim Larsson

Magda Rasmusson

Närvarande:

Vice ordföranden

Joakim Larsson (M)

Ledamöterna

Karin Hanqvist (S)
Karin Gustafsson (S)
Magda Rasmusson (MP)
Bo Sundin (M)
Ragnhild Elfsö (C)

Suppleanterna

Ralf Örvi (S) tjug för Livh
André Beinö (S)
Ahmet Music (MP) (§ 1-4)
Arvand Mirsafian (V)
Karin Blomstrand (M)
Marianne Pettersson (M)
Burhan Yildiz (L)

Personalrepresentanterna
Ersättare

Curt Öhrström, Fastighetsanställdas förbund
Suzanne Frejd, SACO

Verkställande direktören

Pelle Björklund

Sekreteraren

Anders Jenelius

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

§ 1 Val av protokolljusterare

Styrelsens vice ordförande och Magda Rasmusson utsågs att justera dagens protokoll.

§ 2 Fastställande av dagordning

Utsänt förslag till dagordning godkändes med tillägg enligt § 14.

§ 3 Anmälan om protokollsjustering

Anmälades att protokoll från styrelsens sammanträde den 7 september 2017 (nr 5 - 2017) är justerat och utsänt.

§ 4 Bokslut tertial 2 och prognos 2 för helåret 2017

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Bokslut tertial 2 och prognos 2 för helåret 2017", daterad den 4 oktober 2017, (Bilaga § 4).

Verkställande direktören och ekonomichefen Lars Brogren lämnade en kompletterande redogörelse.

Lars Brogren lämnade vidare, som svar på en tidigare fråga från suppleanten Karin Blomstrand, en redogörelse för bedömda effekter av ökade avkastningskrav på bolaget.

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.

1. Redogörelsen av utfallet för tertial 2 2017 godkänns.
2. Resultat- och investeringsprognos 2 för helåret 2017 godkänns.

§ 5 Finansiell rapport augusti 2017

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Finansiell rapport augusti 2017", daterad den 4 oktober 2017, (Bilaga § 5).

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

Finansiell rapport för augusti 2017 godkänns.

§ 6 Granskning enligt internkontrollplan 2016

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Granskning enligt internkontrollplan 2016", daterad den 4 oktober 2017, (Bilaga § 6).

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

Rapporten godkänns.

§ 7 Sammanträdestider 2018

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Sammanträdestider 2018", daterad den 4 oktober 2017, (Bilaga § 7).

Styrelsen beslutade följande.

Ärendet bordläggs.

§ 8 Reviderat genomförandebeslut gällande nytt standardiserat fastighetssystem

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Reviderat genomförandebeslut gällande nytt standardiserat fastighetssystem – Projekt VERA", daterad den 4 oktober 2017, (Bilaga § 8).

Verkställande direktören och ekonomichefen Lars Brogren lämnade en kompletterande redogörelse.

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

1. Styrelsen godkänner reviderat genomförandebeslut avseende implementering av ett nytt fastighetssystem (Projekt VERA) till en kostnad om 41,6 mnkr (exkl. moms) för Svenska Bostäders del.
2. VD ges i uppdrag att genomföra implementeringen och teckna erforderliga avtal.

§ 9 Lägesrapport nyproduktion

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Lägesrapport nyproduktion", daterad den 4 oktober 2017, (Bilaga § 9).

Verkställande direktören lämnade en kompletterande redogörelse.

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

Lägesrapport nyproduktion godkänns.

§ 10 Inriktningsbeslut gällande nyproduktion av bostäder och garage inom fastigheten Dalen 21 SEKRETESS (såvitt avser bilaga till ärendet)

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Inriktningsbeslut gällande nyproduktion av bostäder och garage inom fastigheten Dalen 21", daterad den 4 oktober 2017, (Bilaga § 10).

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 10 A**.

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

1. Inriktningen för nyproduktion inom fastigheten Dalen 21 av 104 lägenheter till en total investeringsutgift om 319 mnkr inklusive moms godkänns.
2. Kommunfullmäktige föreslås godkänna inriktningen av 104 lägenheter till en total investeringsutgift om 319 mnkr inklusive moms.
3. VD får i uppdrag att teckna exploateringsavtal.
4. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

§ 11 Upphandling av ramavtal för plåt- och smidesarbeten

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Upphandling av ramavtal för plåt- och smidesarbeten inom Svenska Bostäder med dotterbolag", daterad den 4 oktober 2017, (Bilaga § 11).

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

VD får i uppdrag att genomföra upphandling av ramavtal avseende plåt- och smidesarbeten.

§ 12 Inkomna skrivelser, anmälan

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Inkomna skrivelser till Svenska Bostäders styrelse, anmälan", daterad den 4 oktober 2017, (Bilaga § 12).

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

Anmälan godkänns.

§ 13 VD informerar

Verkställande direktören informerade om de nyligen inledda förhandlingarna om bostadshyror för 2018. Svenska Bostäder, Familjebostäder och Stockholms hem kommer att föra gemensamma förhandlingar gentemot Hyresgästföreningen. Bolagen har yrkat en hyreshöjning på i genomsnitt 2,8 %, med ett spann från 2,3 % till 3,3 %. Fördelningen avses så långt möjligt baseras på Stockholms hyra. Yrkandet ska ses mot bakgrund av två år med mycket låga hyreshöjningar, vilket i reala termer har inneburit hyressänkningar. Stadsholmen omfattas inledningsvis av de gemensamma förhandlingarna, men avsikten är att det senare ska föras separata förhandlingar för Stadsholmen.

§ 14 Övriga ärenden

a) Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Rapport över granskning av representations- och konferenskostnader", daterad den 16 oktober 2017, (Bilaga § 14).

Verkställande direktören lämnade en kompletterande redogörelse.

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

Rapporten godkänns.

b) På fråga från ledamoten Bo Sundin lämnade verkställande direktören en redogörelse för Svenska Bostäders arbete när det gäller att rekrytera trygghetsvärdar till Husby.

Vid protokollet

Anders Jenelius

Bilaga 4 A

2017-10-19

AB Svenska BostäderBokslut tertial 2 och prognos 2
för helåret 2017

Joakim Larsson (M)

Bo Sundin (M)

Ragnhild Elfsö (C)

Burhan Yildiz (L)

Särskilt uttalande

Svenska Bostäders tertialrapport 2 2017 visar på det stora och viktiga ansvar bolaget har för en växande stad och långsiktigt hållbar stad. Alliansen anser rapporten i stora delar rimlig utifrån de förutsättningar som bolaget getts i innevarande budget.

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. Det är därför oroande att se hur bolagets ekonomiska resurser redan nu förskjuts från en fortsatt välbehövlig upprustning av beståndet, till att fokusera än mer på nyproduktion. Bolaget bör inventera fastigheter i sitt bestånd som kan avyttras i syfte att få ökad likviditet och därmed slippa låna än mer kapital, särskilt med tanke på den omfattande investeringsbudgeten både avseende nyproduktion och underhållsinvesteringar. Någon eller några fastigheter som står inför stora och kapitalintensiva renoveringar bör således avyttras.

I tertialrapporten noterar vi att inga planer på försäljning finns, vilket borde vara ett självklart och eftertraktat sätt att minska skuldbördan givet de extremt låga avkastningskrav som råder. Mycket tyder på att de bottnat nu och risken för uppgång ökar betydligt.

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.

Prognosen för påbörjade bostäder under 2017 har sänkt från 845 i tertialrapport 1 till 735 i tertialrapport 2. Bolagets årsmål noteras fortsatt till det av styrelsen beslutade 900 stycken, men likväl sätts prognosen i relation till ett reviderat beslut i december 2016. Det är för oss fortfarande oklart i vilket forum, och mellan vilka parter, som detta reviderade mål har beslutats. På det rent politiska planet är det naturligtvis märkligt att årsmålet sänkts, givet att målet för nyproduktion inte har nåtts under hela mandatperioden. Om vi litar på prognoser för 2017 så har bolaget en "bostadsskuld" på 1 165 allmännyttiga hyresrätter. Givet att bolaget missat årsmålen för såväl 2015 som 2016 torde budgetmålet för 2017 alltså snarare överträffas.

I tertialrapporten står det att bostäder ska byggas till en rimlig kostnad. I stort sett alla nyproduktionsprojekt som genomförs av bolaget har dock en produktionskostnad på drygt 40 000 kronor per kvadratmeter. Samtidigt finns det otaliga exempel på externa byggaktörer som bygger för 25 - 30 000 kronor kvadratmetern, med bibehållen kvalitet. Snarare är det så att dessa väljer att inte genomföra projekt vid en produktionskostnad överstigande 40 000 kronor kvadratmetern, då det helt enkelt blir lönsamt. Det är

väsentligt att bolaget i samtliga projekt och upphandlingar beaktar god ekonomisk hushållning.

Under finansiella poster framgår en fördyring jämfört budget om 20 mnkr, vilket beror på högre internränta från staden. Det är i allt väsentligt ingen skillnad gentemot tertialrapport 1, och bekräftar fortsatt vad vi tidigare framfört om effekter av en dramatiskt ökad skuldsättning. Att fallande räntor motverkar ökad skuldsättning vad gäller räntekostnaden är en till synes märklig förklaring. Ökad skuldsättning innebär snarare ökad risk och ökade räntekostnader som blir i stort sett omöjliga hämta från driftnettot.

Bilaga 10 A

2017-10-19

AB Svenska Bostäder

Inriktningsbeslut, nyproduktion
Dalen 21

Joakim Larsson (M)

Bo Sundin (M)

Ragnhild Elfsö (C)

Burhan Yildiz (L)

Särskilt uttalande

Bolagets investering i projektet är omfattande och vi förutsätter en strikt kostnadskontroll under projektets framskridande.