

Nr 4 - 2018

Protokoll fört vid sammanträde med AB Svenska Bostäders styrelse den 7 juni 2018 på Svenska Bostäders huvudkontor

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)
Ragnhild Elfsö (C)

Suppleanterna

Ralf Örvé (S)
Ahmet Music (MP) tjug för Rasmusson
Arvand Mirsafian (V)
Karin Blomstrand (M)
Burhan Yildiz (L)

Personalrepresentanterna
Ersättare

Pia Lundin, Vision
Suzanne Frejd, SACO
Kai Cseresnyés, Fastighetsanställdas förbund

Tf verkställande direktören

Åsa Steen

Sekreteraren

Anders Jenelius

Dessutom närvarade tjänstemannen vid Svenska Bostäder Lars Brogren och Liselotte Tjernlund samt borgarrådssekreteraren Yasmine Carlsson (V) och borgarrådssekreteraren Annika Borg (M).

§ 1 Val av protokolljusterare

Styrelsens ordförande och vice ordförande utsågs att justera dagens protokoll.

§ 2 Fastställande av dagordning

Utsänt förslag till dagordning godkändes.

§ 3 Anmälan om protokollsjustering

Anmäldes att protokoll från styrelsens sammanträde den 26 april 2018 (nr 3 - 2018) är justerat och utsänt.

§ 4 **Finansiell rapport april 2018**

Förelåg tf verkställande direktörens skrivelse "Finansiell rapport april 2018", daterad den 23 maj 2018, (Bilaga § 4).

Ekonomichefen 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 tf verkställande direktörens förslag, följande.

Finansiell rapport för april 2018 godkänns.

§ 5 **Bokslut tertial 1 och prognos 1 för helåret 2018**

Förelåg tf verkställande direktörens skrivelse "Bokslut tertial 1 och prognos 1 för helåret 2018", daterad den 23 maj 2018, (Bilaga § 5).

Tf Verkställande direktören och ekonomichefen 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 5 A**.

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

1. Redogörelsen av utfallet för tertial 1 2018 godkänns.
2. Resultat- och investeringsprognos 1 för helåret 2018 godkänns.

§ 6 **Översyn av policydokument**

Förelåg tf verkställande direktörens skrivelse "Översyn av policydokument", daterad den 23 maj 2018, (Bilaga § 6).

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

I ärendet redovisade policydokument fastställs.

§ 7 **Fastställande av arbetsordning m m**

Förelåg tf verkställande direktörens skrivelse "Fastställande av arbetsordning m m", daterad den 23 maj 2018, (Bilaga § 7).

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

I ärendet redovisat förslag till arbetsordning jämte instruktion för arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören fastställs.

§ 8 Översyn av attestinstruktion och attestdelegering

Förelåg tf verkställande direktörens skrivelse "Översyn av attestinstruktion och attestdelegering", daterad den 23 maj 2018, (Bilaga § 8).

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

I ärendet redovisat förslag till attestinstruktion och attestdelegering fastställs.

§ 9 Firmateckning

Förelåg tf verkställande direktörens skrivelse "Firmateckning", daterad den 23 maj 2018, (Bilaga § 9).

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

3. Svenska Bostäders firma skall tecknas av styrelsen,
eller
två i förening av Pelle Björklund, Ragnhild Elfsö, Karin Gustafsson, Karin Hanqvist, Joakim Larsson, Ann-Margarethe Livh, Magda Rasmusson och Bo Sundin,
eller
två i förening av Pelle Björklund, Åsa Steen, Susanne Sigrá Callemo, Anne Kuylenstierna Arnström, Charlotte Olsson, Jörgen Holmqvist, Anders Jenelius och Liselotte Tjernlund.
4. Ändringen av firmateckningsrätten skall gälla från och med den 7 juni 2018.

§ 10 Lägesrapport nyproduktion

Förelåg tf verkställande direktörens skrivelse "Lägesrapport nyproduktion", daterad den 23 maj 2018, (Bilaga § 10).

Tf verkställande direktören lämnade en kompletterande redogörelse. Efter ett positivt underhandsbesked beträffande bygglov för projektet Snabba hus, Bergslagsvägen, kan lägesrapportens prognos för byggstartade lägenheter 2018 ökas från 1 107 till 1 230.

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 tf verkställande direktörens förslag, följande.

Lägesrapport nyproduktion godkänns med ovan nämnda komplettering.

§ 11 Gemensamma miljökrav för entreprenader

Förelåg tf verkställande direktörens skrivelse "Gemensamma miljökrav för entreprenader", daterad den 23 maj 2018, (Bilaga § 11).

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

Reviderade miljökrav vid upphandlingar av entreprenader godkänns.

§ 12 Inkomna skrivelser, anmälan

Förelåg tf verkställande direktörens skrivelse "Inkomna skrivelser till Svenska Bostäders styrelse, anmälan", daterad den 7 juni 2018, (Bilaga § 12).

Tf verkställande direktören lämnade en kompletterande redogörelse.

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

Bolagets redovisning och hantering av evakueringsärendet godkänns.

§ 13 VD informerar

Vice VD Åsa Steen är tillförordnad VD under Pelle Björklunds sjukskrivning, preliminärt till och med den 16 september 2018.

Kommunikationschefen Anne Kuylensstierna Arnström lämnade en redogörelse för det pågående arbetet med Stockholmshyra, systematiserad hyressättning i Stockholm, som bedrivs gemensamt av de kommunala bostadsbolagen och Hyresgästföreningen. En inventering av alla fastigheter med avseende på teknisk standard, utemiljö mm pågår och beräknas vara avslutad före semestrarna.

Tf verkställande direktören informerade om att Fredrika Andersson anställts som ny HR-chef fr o m den 13 augusti. Nuvarande HR-chefen Susanne Sagra Callemo kommer att arbeta kvar i Svenska Bostäder till sin pensionering under hösten 2018.

Tf verkställande direktören informerade om att ett medborgarkontor i Husby kommer att invigas den 15 juni. Det ligger i lokaler som tidigare hyrdes av Serviceförvaltningen. Efter önskemål från vice ordföranden åtog sig tf verkställande direktören att återkomma med en redovisning av kostnaden för kontoret i Husby inklusive den ombyggnad som gjordes för Serviceförvaltningen.

Tf verkställande direktören informerade om att första spadtaget togs den 1 juni för Stockholmshus i kv Ledinge, Tensta. Första spadtaget för Snabba hus, Råckstavägen, kommer att tas den 11 juni.

Efter fråga från ledamoten Karin Hanqvist åtog sig tf verkställande direktören att återkomma med en redovisning av infasningen av elbilar i bolaget.

§ 14 Övriga ärenden

a) Skrivelse angående äldre hemlösas situation

Förelåg en skrivelse från vice ordföranden m fl samt ledamoten Ragnhild Elfsö och suppleanten Burhan Yildiz angående äldre hemlösas situation, daterad den 7 juni 2018 (**Bilaga 14 A**).

Styrelsen beslutade att överlämna skrivelsen till verkställande direktören för beredning.

b) Feministisk stadsplanering

Efter fråga från ledamoten Karin Hanqvist åtog sig tf verkställande direktören att återkomma med en redogörelse avseende feministisk stadsplanering i Husby. Ordföranden föreslog att detta sker vid ett styrelsemöte på Svenska Bostäders kontor i Husby.

Efter styrelsemötet presenterade sig den nya ekonomichefen Liselotte Tjernlund. Ordföranden tackade avgående ekonomichefen Lars Brogren för ett gott arbete under många år.

Vid protokollet

Anders Jenelius

Bilaga 4 A

2018-06-07

AB Svenska Bostäder

Finansiell rapport april 2018

Joakim Larsson (M)

Bo Sundin (M)

Ragnhild Elfsö (C)

Burhan Yildiz (L)

Särskilt uttalande

Prognosen för kommunkoncernens externa upplåning är oroväckande. Den externa upplåningen bedöms mer än fördubblas under denna mandatperiod, från 23 miljarder kronor i september 2014 till omkring 50 miljarder kronor i september i år. En sådan ökningstakt på kommunkoncernens låneskuld inte är långsiktigt hållbar. Den ökade skuldutvecklingen kan komma att medföra en försämrad kreditvärdighet vilket, tillsammans med en normalisering av ränteläget, riskerar att öka kapitalkostnaderna på ett sätt som på sikt kommer att tränga undan driftmedel. Resultatet blir en kommunkoncern med påtagligt försvagad soliditet, ökad skuldbörda och allt större kapitalkostnader som inkräktar på driftbudgeten för verksamheterna.

Den finansiella månadsrapporten visar att låneskulden vid slutet av april 2018 hade ökat med 164 mnkr sedan månaden innan. Den totala skulden var då 11 645 mnkr och 86 procent av ramen är utnyttjad. Rapporten påpekar att enskilda prognosticerade månadsräntor är behäftade med stor osäkerhet. Om ränteprognosen inträffar kommer räntekostnaderna för 2018 uppgå till 127,8 mnkr för 2018. En procentenhets räntepåslag skulle ge en kostnad motsvarande 244,2 mnkr. Läget är oroväckande då räntan inte långsiktigt kan förväntas ligga stilla.

Sammanfattningsvis har Socialdemokraternas politik de gångna fyra åren ökat de finansiella riskerna samtidigt som möjligheten att agera expansivt, i likhet med Stimulans för Stockholm under den internationella finanskrisen, kraftigt beskurits, vilket är illavarslande i ett läge när Stockholmskonjunkturen nu bedöms vika. 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.

Stockholm är en fantastisk stad med goda utvecklingsmöjligheter. Enastående insatser utförs av stadens medarbetare och upphandlade företag varje dag. Men ekonomiskt lättsinne, skuldsättning, underskott, skattehöjningar, kortsiktigt bostadsbyggande, höga sjukskrivningar, tilltagande otrygghet och ett raserat företagsklimat är tydliga signaler om att Stockholm behöver ett maktskifte i höst. Alliansens partier är redo att axla ansvaret och vända Stockholms utveckling.

Bilaga 5 A

2018-06-07

AB Svenska Bostäder

Bokslut tertial 1 och prognos 1 för
helåret 2018

Joakim Larsson (M)

Bo Sundin (M)

Ragnhild Elfsö (C)

Burhan Yildiz (L)

Särskilt uttalande

Föreliggande ärende förhåller sig till de ekonomiska ramar och de mål som anges i kommunfullmäktiges budget. Eftersom vi har reserverat oss mot såväl budgeten som verksamhetsplan för 2018 har vi därför skiljaktig mening även avseende inriktningen på verksamheten.

Vi är kritiska till den spretande målstyrning och växande byråkratiska börda som den socialdemokratiskt ledda majoriteten har ålagt staden. Det framgick tydligt av stadens årsredovisning för 2017 att Socialdemokraterna brister betänkligt i sin målstyrning, när en fjärdedel av kommunfullmäktiges 26 verksamhetsmål endast uppfylldes delvis.

I tertialrapport 1 blir det tydligt hur de många målen har svårt att landa i en konkret verklighet. Det är anmärkningsvärt att så många mål anses uppfyllda, trots att det inte överensstämmer med hur det faktiskt förhåller sig. Målet att Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar anses vara helt uppfyllt, trots att stadens egen trygghetsundersökning visat att otryggheten ökat dramatiskt, särskilt kvinnors otrygghet. Vi har upprepat påpekat att trygghetsaspekter måste vägas in i stadsutvecklingen, bland annat genom kvartersstrukturer som visar var gränsen mellan offentligt och privat går samt med bottenvåningar som inrymmer aktiviteter och näringsliv. Majoriteten för dock en motsatt politik, med punkthus och otrygga öppna och halvöppna kvartersstrukturer.

Målet att Stockholm ska utvecklas med hänsyn taget till olika stadsdelars identiteter anses även det uppfyllt. Det är anmärkningsvärt, då majoriteten inte tar hänsyn till befintlig bebyggelse utan placerar in högre punkthus i villaområden. Målet att Stockholm är en stad med högt bostadsbyggande där alla kan bo anses också uppfyllt. Vad gäller det övergripande perspektivet på bostadsbyggandet i Stockholms stad ser vi med oro på hur ett flertal investeringar av andra aktörer, som projektet vid Brommaplan, projekt i Älvsjö, Farsta och Hagastaden, har lagts på is. Fördröjningar och förseningar medför fördyringar. Inbromsningen av flera stora bostadsprojekt i kombination med andra faktorer på marknaden, som inlåsnings effekter, är bekymmersamma.

Den socialdemokratiskt ledda regeringens beslut att införa amorteringsgrad drabbar stockholmarna mest och i synnerhet unga som redan nu står långt ifrån bostadsmarknaden. Stockholmshusen har inte resulterat i lägre hyreskostnader, något som var målet med "konceptet". I rapporten ges dubbla besked: dels att arbetet med Stockholmshusen pågår och dels att "Stockholmshusarbetet i tidiga skeden trappas ned efter sommaren". Målet för antalet studentbostäder är inte i närheten av att vara uppnått. Majoriteten når inte årsmålen vad gäller flera indikatorer för bostadsbyggande. Boverket varnar för en inbromsning i bostadsbyggandet med 25 procent i Storstockholm, detta i ett läge då bostadsbyggande behöver öka för att möta framtidens behov. I Stockholm står idag närmare 600 000 personer i bostadskö, att jämföra med 250 000 personer 2008. Att det byggs i rekordtakt och till låga hyror är majoritetens bild, men det stämmer inte med verkligheten.

De mål som bedöms uppfyllas delvis handlar om Stockholm som företagervänlig stad. Det är bekymmersamt att företagens kontakt med staden inte indikerar nöjdhet, men ligger i linje med Svenskt Näringsliv rankning där Stockholms företagsklimat hamnar på plats 123, att jämföra med plats 22 vid mandatperiodens början.

Vi läser i tertialrapport 1 att inga planerade ombildningar eller försäljningar blir aktuella under 2018. Driftkostnaderna ger en negativ avvikelse mot budget med cirka 34 miljoner kronor. Kostnaderna för renoveringar av hus byggda på 1970-talet har ökat markant.

Prognosen för kommunkoncernens externa upplåning är oroväckande. Den externa upplåningen bedöms mer än fördubblas under denna mandatperiod, från 23 miljarder kronor i september 2014 till omkring 50 miljarder kronor i september i år. En sådan ökningstakt på kommunkoncernens låneskuld inte är långsiktigt hållbar. Den ökade skuldutvecklingen kan komma att medföra en försämrad kreditvärdighet vilket, tillsammans med en normalisering av ränteläget, riskerar att öka kapitalkostnaderna på ett sätt som på sikt kommer att tränga undan driftmedel. Resultatet blir en kommunkoncern med påtagligt försvagad soliditet, ökad skuldbörda och allt större kapitalkostnader som inkräktar på driftbudgeten för verksamheterna.

Sammanfattningsvis har Socialdemokraternas politik de gångna fyra åren ökat de finansiella riskerna samtidigt som möjligheten att agera expansivt, i likhet med Stimulans för Stockholm under den internationella finanskrisen, kraftigt beskurits, vilket är illavarslande i ett läge när Stockholmskonjunkturen nu bedöms vika. 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.

Stockholm är en fantastisk stad med goda utvecklingsmöjligheter. Enastående insatser utförs av stadens medarbetare och upphandlade företag varje dag. Men ekonomiskt lättsinne, skuldsättning, underskott, skattehöjningar, kortsiktigt bostadsbyggande, höga sjukskrivningar, tilltagande otrygghet och ett raserat företagsklimat är tydliga signaler om att Stockholm behöver ett maktskifte i höst. Alliansens partier är redo att axla ansvaret och vända Stockholms utveckling.

Bilaga 10 A

2018-06-07

AB Svenska Bostäder

Lägesrapport nyproduktion

Joakim Larsson (M)

Bo Sundin (M)

Ragnhild Elfsö (C)

Burhan Yildiz (L)

Särskilt uttalande

Vad gäller det övergripande perspektivet på bostadsbyggandet i Stockholms stad ser vi med oro på hur ett flertal investeringar av andra aktörer, som projektet vid Brommaplan, projekt i Älvsjö, Farsta och Hagastaden, har lagts på is. Fördröjningar och förseningar medför fördyringar. Inbromsningen av flera stora bostadsprojekt i kombination med andra faktorer på marknaden, som inlåsnings effekter, är bekymmersamma. Den socialdemokratiskt ledda regeringens beslut att införa amorteringsgrad drabbar stockholmarna mest och i synnerhet unga som redan nu står långt ifrån bostadsmarknaden. Stockholmshusen har inte resulterat i lägre hyreskostnader, något som var målet med "konceptet". Föreliggande lägesrapport visar att inga projekt inom Stockholmshusen har tillkommit sedan den senaste rapporten, även om ett första spadtag är planerat.

Målet för antalet studentbostäder är inte i närheten av att vara uppnått. Majoriteten når inte årsmålen vad gäller flera indikatorer för bostadsbyggande. Boverket varnar för en inbromsning i bostadsbyggandet med 25 procent i Storstockholm, detta i ett läge då bostadsbyggande behöver öka för att möta framtidens behov. I Stockholm står idag närmare 600 000 personer i bostadskö, att jämföra med 250 000 personer 2008. Att det byggs i rekordtakt och till låga hyror är majoritetens bild, men det stämmer inte med verkligheten.

Svenska Bostäder ska bygga nära 1000 nya lägenheter per år, enligt affärsplanen handlar det om att byggstarta 1000 lägenheter 2018. Lägesrapport visar hur projekt har fördröjts och fördröjats, delvis på grund av bristande prognossäkerhet.

Prognosen för kommunkoncernens externa upplåning är oroväckande. Den externa upplåningen bedöms mer än fördubblas under denna mandatperiod, från 23 miljarder kronor i september 2014 till omkring 50 miljarder kronor i september i år. En sådan ökningstakt på kommunkoncernens låneskuld inte är långsiktigt hållbar. Den ökade skuldutvecklingen kan komma att medföra en försämrad kreditvärdighet vilket, tillsammans med en normalisering av ränteläget, riskerar att öka kapitalkostnaderna på ett sätt som på sikt kommer att tränga undan driftmedel. Resultatet blir en kommunkoncern med påtagligt försvagad soliditet, ökad skuldbörda och allt större kapitalkostnader som inkräktar på driftbudgeten för verksamheterna.

Sammanfattningsvis har Socialdemokraternas politik de gångna fyra åren ökat de finansiella riskerna samtidigt som möjligheten att agera expansivt, i likhet med Stimulans för Stockholm under den internationella finanskrisen, kraftigt beskurits, vilket är illavarslande i ett läge när Stockholmskonjunkturen nu bedöms vika. 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.

Stockholm är en fantastisk stad med goda utvecklingsmöjligheter. Enastående insatser utförs av stadens medarbetare och upphandlade företag varje dag. Men ekonomiskt

lättsinne, skuldsättning, underskott, skattehöjningar, kortsiktigt bostadsbyggande, höga sjukskrivningar, tilltagande otrygghet och ett raserat företagsklimat är tydliga signaler om att Stockholm behöver ett maktskifte i höst. Alliansens partier är redo att axla ansvaret och vända Stockholms utveckling.

Bilaga 14 A

2018-06-07

AB Svenska Bostäder**Skrivelse angående äldre hemlösas situation**

Organisationen "Vid din sida" arbetar för att stödja och förbättra situationen för hemlösa pensionärer. Det rör sig om ett trettiotal personer och många av dem är kvinnor. Gruppen har inga missbruksproblem, utan är hemlösa fattigpensionärer som inte har medel att hyra i andra hand eller får banklån för att inköpa en bostad. I sina kontakter med stadens sociala insatser blir de avrådda från att sova på stadens härbärgen, eftersom dessa härbärgen bedöms vara för otrygga för de äldre. Detta är en grupp som inom vår gemensamma sociala välfärd är helt nedprioriterad. Det är inte värdigt en modern storstad som Stockholm.

Vi vill att AB Svenska Bostäder hjälper till med att finna en lokal där dessa äldre kan erbjudas ett tillfälligt boende till en rimlig kostnad. Vidare vill vi att AB Svenska Bostäder är organisationen "Vid din sida" behjälplig med att finna en lokal i kollektivtrafikhöga läge för sin angelägna verksamhet att dela ut mat kvällstid.

Joakim Larsson m.fl. (M)

Burhan Yildiz (L)

Ragnhild Efsö (C)