

**Nr 7 - 2013**

Protokoll fört vid sammanträde med AB Svenska  
Bostäders styrelse den 5 december 2013 på Svenska  
Bostäders huvudkontor

Justeras:

Berthold Gustavsson

Yvonne Ruwaida

Närvarande:

Ordföranden

Berthold Gustavsson (M)

Vice ordföranden

Yvonne Ruwaida (MP)

Ledamöterna

Peter Salomon (M)  
Hugo Nordenfelt (M)  
Karin Hanqvist (S)  
Jan Sörling (S)

Suppleanterna

Burhanettin Yildiz (FP) tjug för Lundin Leinder  
Tobias Olsson (MP)

Personalrepresentanten

Curt Öhrström, Fastighetsanställdas förbund  
Conny Tedenbring, Vision

Ersättare

Suzanne Frejd, SACO  
Kai Cseresnyés, Fastighetsanställdas förbund

Verkställande direktören

Pelle Björklund

Sekreteraren

Klas Heldesten

Dessutom närvarade tjänstemännen vid Svenska Bostäder Lars Brogren och Jonas Schneider samt Bertil Pelland (C).

## **§ 1 Val av justeringsmän**

Styrelsens ordförande och vice ordförande 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 24 oktober 2013 (nr 6 - 2013) är justerat och utsänt.

## § 4 Ombildning till bostadsrätt

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Ombildning till bostadsrätt”, daterad den 22 november 2013, (Bilaga § 4).

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

1. Intresseanmälan avseende tomträtten Högholmen 1 avförs från fortsatt hantering och den aktuella tomträtten undantas från försäljning under fem år från färdigställd renovering.
2. Rapporten godkänns.
3. Sekretessen på ärendet hävs.

## § 5 Verksamhetsplan och budget för 2014

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Verksamhetsplan och budget för 2014”, daterad den 22 november 2013, (Bilaga § 5).

Verkställande direktören och ekonomichef Lars Brogren lämnade en kompletterande redogörelse.

Under överläggning yrkade ledamöterna Karin Hanqvist och Jan Sörling i enlighet med vad som anförs i **Bilaga 5 A**.

Under överläggning gjorde vice ordföranden ett särskilt uttalande i enlighet med vad som anförs i **Bilaga 5 B**, samt anförde därutöver att miljöpartiet ser positivt på socialdemokraternas förslag till beslut.

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

1. Verksamhetsplan och budget för 2014 godkänns.
2. Avkastningskravet på dotterbolaget AB Stadsholmen fastställs.

Mot beslutet reserverade sig ledamöterna Karin Hanqvist och Jan Sörling.

Noterades till protokollet att styrelsen i sin helhet är nöjd med bolagets arbete beträffande kundnöjdhet och den goda utvecklingen inom detta område.

## § 6 Reviderad finanspolicy

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Reviderad finanspolicy”, daterad den 22 november 2013, (Bilaga § 6).

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

Reviderad finanspolicy godkänns att gälla tillsvidare villkorat av koncernstyrelsens beslut den 9 december 2013.

## § 7 Firmateckning

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Firmateckning”, daterad den 22 november 2013, (Bilaga § 7).

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

Svenska Bostäders firma skall tecknas av styrelsen,  
eller

*två i förening av* Pelle Björklund, Berthold Gustavsson, Karin Hanqvist, Fredrik Lundin Leinder, Hugo Nordenfelt, Yvonne Ruwaida, Peter Salomon och Jan Sörling,  
eller

*två i förening av* Ingegerd Bills, Pelle Björklund, Lars Brogren, Klas Heldesten, Jonas Schneider, Susanne Sigrá Callemo och Lars Skoglund.

## § 8 Upphandling leveransavtal för elkraft

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Upphandling av leveransavtal för elkraft inom Svenska Bostäder och Stadsholmen”, daterad den 22 november 2013, (Bilaga § 8).

Under överläggning gjorde vice ordföranden ett särskilt uttalande i enlighet med vad som anförs i **Bilaga 8 A**.

Verkställande direktören åtog sig att återkomma till styrelsen med en redovisning av begreppet ”Bra Miljöval” och hur detta tillämpas enligt Stockholms stads policy.

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

I ärendet redovisat leveransavtal för elkraft inom Svenska Bostäder och Stadsholmen godkänns.

## **§ 9 Beslutsunderlag investering nyproduktion kv. Korthållaren SEKRETESS**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Beslutsunderlag för utökad investeringsvolym avseende nyproduktion av lägenheter inom kv Korthållaren 5 i Vällingby”, daterad den 22 november 2013, (Bilaga § 9).

Verkställande direktören lämnade en kompletterande redogörelse.

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

1. Investeringen avseende nyproduktion av 84 lägenheter i Vällingby, inom kv Korthållaren 5, ska genomföras enligt i ärendet redovisade förutsättningar.
2. VD får i uppdrag att teckna eventuellt exploateringsavtal.

## **§ 10 Ombyggnader och uppgraderade lägenheter, rapport**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Ombyggnader och uppgraderade lägenheter, rapport”, daterad den 22 november 2013, (Bilaga § 10).

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

Rapporten godkänns.

## **§ 11 Inkomna skrivelser**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Skrivelser till Svenska Bostäders styrelse att anmälas på styrelsesammanträde”, daterad den 22 november 2013, (Bilaga § 11).

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

Anmälan godkänns.

## **§ 12 VD informerar**

### Hanteringsordning vid tecknande av exploateringsavtal

Verkställande direktören informerade om att Svenska Bostäder undertecknat exploateringsavtal rörande rätt och skyldighet att inom blivande fastighet inom kv. Triglyfen i Hässelby strand uppföra bostadsbebyggelse innehållande c:a 58 lägenheter. Svenska Bostäders åtagande är sanktionerat genom ett vite om 3,8 mnkr. Staden kräver att Svenska Bostäder undertecknar avtalet innan ärendet behandlas i nämnden och accepterar inte att villkora avtalet av godkännande av styrelsen i Svenska Bostäder. Verkställande direktören avser att senare återkomma till styrelsen med ett investeringsärende. Om styrelsen i det ärendet skulle besluta att Svenska Bostäder *inte* ska genomföra investeringen, blir följden att bolaget kommer att göra sig skyldigt till

kontraktsbrott gentemot staden med risk att få betala vitet. Det får dock anses ligga i verkställande direktörens mandat att ta den typen av risk.

#### Vallgossen 14 (Sankt Görans Gymnasium)

Enligt beslut av styrelsen den 6 december 2012 är inriktningen för ombyggnad av kv. Vallgossen 14 till studentbostadshus uppförande av c:a 240 studentbostäder till en total investeringsutgift om c:a 435 mnkr. Verkställande direktören informerade om att han avser att i september 2014 återkomma till styrelsen med ett investeringsärende samt att Svenska Bostäder redan nu kommer att genomföra en upphandling av rivningsarbete (kostnaden uppskattas till c:a 10 mnkr).

#### EU-positionsrapport för bostadsbolagen

Verkställande direktören informerade om att Svenska Bostäder gemensamt med systerföretagen har fått i uppdrag av staden att ta fram ett EU-positionsrapport med redovisning av hur EU-lagstiftning påverkar bostadsbolagen. Beslutsärende beräknas till våren 2014.

#### Skatterättsnämnden

Verkställande direktören informerade om att Skatterättsnämnden den 20 november 2013 hållit sammanträde om förhandsbesked i skatteärende rörande omstruktureringen av bostadsbolagens fastighetsbestånd. Det är för närvarande inte känt när beslutet kommer att meddelas.

#### Hyresförhandlingarna

Verkställande direktören informerade om nuläget i årets hyresförhandlingar.

### **§ 13 Överlåtelse av tomträtten till fastigheten Bodö 1 i Husby**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Överlåtelse av tomträtten till fastigheten Bodö 1, Husby”, daterad den 4 december 2013, (Bilaga § 13).

Verkställande direktören lämnade en kompletterande redogörelse.

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

VD får i uppdrag att genomföra överlåtelse av tomträtten till fastigheten Bodö 1 i Husby till Micasa Fastigheter i Stockholm AB och att teckna erforderliga köpehandlingar.

## § 14 Övriga ärenden

### Skrivelse (V)

Förelåg skrivelse från Gunilla Bhur (V), daterad den 30 november 2013, **Bilaga § 14 A**.

Styrelsen beslutade att överlämna skrivelsen till verkställande direktören för beredning.

Vid protokollet

Klas Heldesten

## Bilaga 5 A

2013 -12-05

### AB Svenska Bostäder

Karin Hanqvist m.fl. (S)

### Förslag till beslut

Vi förslår att Svenska bostäders styrelse beslutar följande

1. Att delvis bifalla
2. Att bolaget får i uppdrag att påbörja planering för fördubbling av produktionen av hyresrätter till 2016
3. Att 20 procent av nyproduktionen ska vara anpassad för unga och studenter.
4. Att därutöver anföras

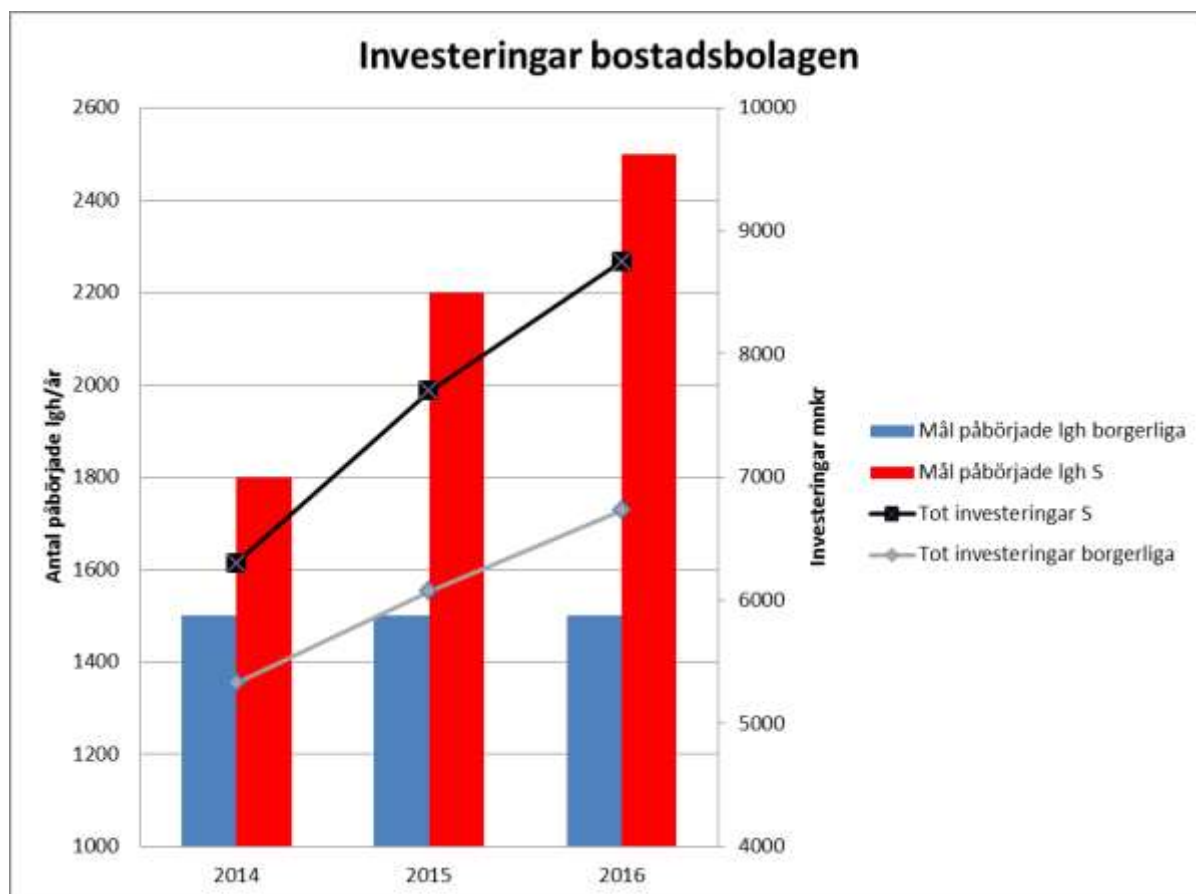
Stockholms bostadsmarknad står inför stora utmaningar och en viktig nyckel för att komma tillrätta med den växande bostadskrisen är stadens egna bostadsbolag. Stadens bostadsbolag har ett särskilt allmännyttigt uppdrag där de ska bidra till en välfungerande bostadsmarknad. Den borgerliga majoriteten har på rekordkort tid undergrävt bostadsbolagens allmännyttiga roll i samhället. När de tillträdde 2006 fanns 95 000 allmännyttiga lägenheter i Stockholms stad. Sju år senare är motsvarande siffra 67 000 lägenheter. De flesta av lägenheterna har till underpris ombildats till bostadsrätter. Totalt sett har antalet hyresrätter i Stockholm minskat under perioden trots att behovet av hyresrätter är större än någonsin.



Stockholm behöver fler hyresrätter och allmännyttan behöver utvecklas. Därför måste bolagen genom nyproduktion och fastighetsutveckling utöka bolagens fastighetsbestånd.

Bostadsbolagen ska år 2016 påbörja totalt 2 500 lägenheter, vilket för Svenska Bostäder innebär en nybyggnationstakt på 750-1 000 lägenheter per år. Bolaget ska under 2014 och 2015 påbörja upptrappning av bostadsproduktionen. Detta innebär en reell fördubbling av bostadsbolagens nyproduktion på tre år sikt. För att lyckas med detta krävs tät samordning med berörda nämnder. Se diagram och tabell nedan för beräknade investeringsvolymmer.

<b>Bostadsbolagen</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>
Svenska bostäder (mnkr)	3035	3130	3040
Familjebostäder (mnkr)	720	910	1633
Stockholmshem (mnkr)	1572	2035	2061
Totala investeringar borgerliga (mnkr)	5327	6075	6734
Mål påbörjade lägenheter borgerliga	1500	1500	1500
Mål påbörjade lägenheter S	1800	2200	2500
Totala investeringar S	6300	7700	8750





### **Bidra till en flexibel bostadsmarknad – också för stadens unga och studenter**

Idag har Stockholm inte bara en generell bostadskris med svåra inlåsnings effekter. Stockholm har också en ungdoms- och studentbostadskris som stänger ute två för framtiden avgörande grupper från stadens bostadsmarknad. En analys av bostadsmarknaden i Stockholm inför 2013 anger att mer än hälften av stockholmarna under 27 års ålder saknar egen bostad och att studenter väljer bort Stockholm på grund av bostadsbristen. Unga och studenters möjlighet att etablera sig i Stockholm är en grundförutsättning för den framtida tillväxten och välfärden.

Stockholms unga och studenter är beroende av en fungerande hyresrättsmarknad. Osäkra anställningsformer och studielån gör att andra boendeanternativ inte är aktuella för den stora majoriteten i dessa grupper. Med de relativt låga inkomster studenter och unga har är det främst små lägenheter i form av ett rum de kan efterfråga. Antalet hyresettor har de senaste tjugo åren minskat med nästan 40 000 till följd av utförsäljningar och låg nyproduktion, samtidigt som de grupper som efterfrågar hyresettor har ökat. Konsekvenserna av den politik som förts av de borgerliga majoriteterna, med låg nyproduktion och extrem utförsäljningstakt, har skapat stora in- och utelåsnings effekter på hela bostadsmarknaden, men unga och studerande hör till de grupper som fått det allra tuffast. En viktig del bostadsbolagens allmännyttiga uppdrag är att arbeta aktivt för att få in fler unga och studerande på Stockholms bostadsmarknad.

Studentbostadskrisen i hela Stockholmsregionen är ett hot mot Stockholms framtida tillväxt och arbetsmarknad. Det krävs ett aktivt samarbete mellan hela länets kommuner, bostadsbolag, lärosäten och studentorganisationer för att hitta en strategi för att säkra att Stockholm inte tappar drivna studenter och forskare. Det krävs att de allmännyttiga bostadsbolagen tar ett betydligt större ansvar för studentbostäderna i staden. Därför behöver bolaget införa ett särskilt uppdrag att öka produktionen av studentbostäder.

Att det finns väldigt få hyresettor i Stockholm är ett hinder i sig för Stockholms unga att få bostad. En del av lösningen kan vara Svenska bostäder inför kombokontrakt, ett system som prövats i andra städer. Det innebär att rum i större lägenheter hyrs ut var för sig, så att det går att i vissa lägenheter ha kontrakt på ett rum istället för på hela lägenheten. Hyrorna blir på så vis lägre per person och fler unga kan stå på samma kontrakt. Det finns inga juridiska hinder för ett sådant system i Stockholm, men exakt hur det ska kunna utformas ska bolaget i samarbete med bostadsförmedlingen under året presentera och på prov införa. Bostäder med kombokontrakt ska gå att söka via den nya bostadsförmedlingen.

Nyproduktion av bostäder anpassade för unga och studenter är en av socialdemokraternas mest prioriterade bostadspolitiska frågor. Då detta är prioriterat såväl inom bostadsbolagen som för exploatering- och stadsbyggnadsnämnd har det hög prioritet i samordningen inom staden.

### **Svenska Bostäder ska arbeta för att bli Stockholms klimatsmartaste boendialternativ**

Energieffektiviseringen av bostadsbolagets fastigheter är en mycket viktig del av stadens miljöarbete och den upprustning som sker av stadens äldre fastigheter ska kombineras med åtgärder för att minska energiåtgången. Bolaget ska prioritera de energibesparingsåtgärder som ger störst effekt per investerad krona. Bostadsbolaget ska satsa på att bygga miljövänligt och energisnålt. Bostadsbolaget ska aktivt bidra till att utveckla Stockholm till en elbilsstad genom att bland annat investera i laddningsstationer i anslutning till bolagets boendeparkeringar. Bostadsbolaget ska också bidra till smartare bilism genom att vid nybyggnation i kollektivtrafiknära lägen undersöka möjligheterna för bilpool i fastigheten. Bostadsbolaget ska medverka till att det är enkelt att hantera sopor och avfall på ett miljömässigt bra sätt.

**Bilaga 5 B**

2013 -12-05

**AB Svenska Bostäder**

Yvonne Ruwaida (MP)

Tobias Olsson (MP)

**Särskilt uttalande**

Om miljöpartiet satt i majoritet skulle bolagets ägardirektiv och därmed verksamhetsplan och budget utgå från vår lagda budgetmotion i kommunfullmäktige.

**Bilaga 8 A**

2013 -12-05

**AB Svenska Bostäder**

Yvonne Ruwaida (MP)

Tobias Olsson (MP)

**Särskilt uttalande**

Det är viktigt med höga miljöambitioner i vår upphandling. Bra Miljöval El är ett bra sätt att ställa miljökrav. Bra Miljöval El nöjer sig inte enbart med krav på att elen ska vara förnybar utan ställer många viktiga kompletterande miljökrav. Vi utgår ifrån att stadens hänvisning till Bra Miljövals kriterier betyder att det finns licensavtal med Svenska Naturskyddsföreningen för den el som upphandlas.

**Bilaga 14 A**

2013 -12-05

**AB Svenska Bostäder**

Gunilla Bhur (V)

Vänsterpartiet 2013-11-30

**SKRIVELSE**

Vänsterpartiet ser med oro och starkt ogillande på det faktum att stadens bostadsbolag överlåter ansvaret på hyresförhandlingarna om 2014 års hyror till de privata fastighetsägarnas intresseorganisation. Detta framgår av fastighetsägarnas formella förhandlingsframställan till Hyresgästföreningen. En sådan kartellbildning strider enligt vår uppfattning såväl mot bestämmelserna i lagen om de kommunala bostadsbolagen och konkurrenslagstiftningens kapitel 2 § 1.

Ett kommunalt bostadsföretags främsta uppgift är att i allmännyttigt syfte

- tillhandahålla och förvalta hyresfastigheter med bra standard och rimliga hyresvillkor för alla kommuninvånare
- erbjuda sina hyresgäster boinflytande och möjlighet att påverka företagens utveckling
- bedriver sin verksamhet enligt marknadsmässiga principer som är skilt från de marknadsmässiga grunder som är utgångspunkt för de privata fastighetsägares verksamhet.

De kommunala bostadsföretagen ska enligt lag inte ha vinstmaximering som mål och enligt samma lag begränsas de kommunala bostadsföretagens möjligheter att överföra redovisade vinster. Självklart ska bolagen inte sneddriva konkurrensförhållanden på bostadsmarknaden.

Det är uppenbart att de kommunala bostadsbolagens roll och uppgifter är olik de privata fastighetsägarnas vars huvudsakliga mål är maximal avkastning.

**HYRESFÖRHANDLINGARNA**

Mot denna bakgrund och det faktum att årets hyresförhandlingar om 2014 års hyror kommer att få långtgående konsekvenser för hela bostadsmarknaden i Stockholm kräver vänsterpartiet att Svenska Bostäder redovisar följande skriftligt:

- en ekonomisk analys och motiv till bolagets yrkanden om hyreshöjningar i förhållande till bolagets verkliga behov av ytterligare konsolidering för att bedriva sund fastighetsekonomisk förvaltning
- en konsekvensanalys för de långtgående konsekvenserna som bolagets beslut att harmonisera sina yrkanden med de privata fastighetsägarna kommer att få för bostadsmarknaden i Stockholm och om detta är förenligt med konkurrenslagens kapitel 2 § 1.

## LAGEN OM BOINFLYTANDE

Lagen ska nu ha tillämpats i mer än två år.

Vänsterpartiet begär därför en skriftlig redovisning av Svenska Bostäders arbete med hyresgästernas boinflytande och deras inflytande i bolaget enligt nedanstående paragraf.

Lagen om de allmännyttiga kommunala bostadsbolagen föreskriver i sin inledande paragraf att grunden för dessa bolag är att ”erbjuda hyresgästerna möjlighet till boinflytande och inflytande i bolaget” (§1.3).

Denna information bör presenteras för styrelsen senast i januari 2014.