

**Nr 4 - 2015**

Protokoll fört vid sammanträde med AB Svenska Bostäders styrelse den 11 juni 2015 på Villa Källhagen i Stockholm

Justeras:

Joakim Larsson

Andrea Törnестam

Närvarande:

Vice ordföranden

Joakim Larsson (M)

Ledamöterna

Andrea Törnестam (S)  
Karin Hanqvist (S)  
Bo Sundin (M)  
Ragnhild Elfsö (C)

Suppleanterna

Ralf Örvi (S)  
André Beinö (S)  
Ahmet Music (MP) tjug för Magda Rasusson  
Arvand Mirsafian (V) tjug för Ann-Margarethe Livh  
Karin Blomstrand (M)  
Marianne Pettersson (M)

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 och Mikael Källqvist (tillträdande förvaltningschef vid Svenska Bostäder) samt borgarråds-sekreteraren 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 § 17.

**§ 3 Anmälan om protokollsjustering**

Anmäldes att protokoll från styrelsens sammanträde den 23 april 2015 (nr 3 - 2015) är justerat och utsänt.

#### **§ 4 Finansiell rapport april 2015**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Finansiell rapport april 2015", daterad den 29 maj 2015, (Bilaga § 4).

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

Finansiell rapport för april 2015 godkänns.

#### **§ 5 Bokslut tertial 1 och prognos 1 för helåret 2015**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Bokslut tertial 1 och prognos 1 för helåret 2015", daterad den 29 maj 2015, (Bilaga § 5).

Verkställande direktören och ekonomichef Lars Brogren lämnade en kompletterande redogörelse.

Under överläggning gjorde vice ordföranden samt ledamöterna Bo Sundin och Ragnhild Elfsö ett särskilt uttalande i enlighet med vad som anförs i **Bilaga 5 A**.

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

1. Redogörelsen av utfallet för tertial 1 2015 godkänns.
2. Resultat- och investeringsprognos 1 för helåret 2015 godkänns.

#### **§ 6 Översyn av policydokument**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Översyn av policydokument", daterad den 29 maj 2015, (Bilaga § 6).

Verkställande direktören lämnade en kompletterande redogörelse.

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

I ärendet redovisade policydokument fastställs.

#### **§ 7 Fastställande av arbetsordning m m**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Fastställande av arbetsordning m m", daterad den 29 maj 2015, (Bilaga § 7).

Styrelsen beslutade, i enlighet med 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 verkställande direktörens skrivelse "Översyn av attestinstruktion och attestdelegering", daterad den 29 maj 2015, (Bilaga § 8).

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

I ärendet redovisat förslag till attestinstruktion och attestdelegering fastställs.

## § 9 Firmateckning

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Firmateckning", daterad den 29 maj 2015, (Bilaga § 9).

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

Svenska Bostäders firma skall tecknas av styrelsen,  
eller

*två i förening av Pelle Björklund, Ragnhild Elfsö, Karin Hanqvist, Joakim Larsson, Ann-Margarethe Livh, Magda Rasmusson, Bo Sundin och Andrea Törnестam,*

eller

*två i förening av Pelle Björklund, Lars Brogren, Klas Heldesten, Anne Kuylenstierna Arnström, Susanne Sigrá Callemo och Lars Skoglund.*

## § 10 Ansökan om medlemskap i SABO

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Ansökan om medlemskap i SABO", daterad den 29 maj 2015, (Bilaga § 10).

Verkställande direktören lämnade en kompletterande redogörelse.

Under överläggning yrkade vice ordföranden samt ledamöterna Bo Sundin och Ragnhild Elfsö i enlighet med vad som anförs i **Bilaga 10 A**.

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

VD får i uppdrag att ansöka om medlemskap för Svenska Bostäder i SABO, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag.

Mot beslutet reserverade sig vice ordföranden samt ledamöterna Bo Sundin och Ragnhild Elfsö.

## § 11 Förslag på ny boendeform - kompiskontrakt

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Förslag på ny boendeform - kompiskontrakt", daterad den 29 maj 2015, (Bilaga § 11).

Verkställande direktören lämnade en kompletterande redogörelse.

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

1. Bolaget ska i samarbete med Bostadsförmedlingen starta förmedling av s k kompiskontrakt.
2. Kompiskontrakt ska förmedlas till ungdomar mellan 18 och 25 år med utgångspunkt från kötiden hos en köande som vill dela lägenhet med en medsökande. Kompisen blir medhyresgäst på hyresavtalet på samma villkor som den initialt köande.
3. Kompiskontrakt upplåts under maximalt fyra år och ska förenas med avstående av besittningsskydd. Kötid hos bostadsförmedlingen bibehålls.
4. Som kompislägenheter ska förmedlas trerumslägenheter till två kompisar.
5. Utvärdering av boendeformen ska ske efter en provotid om två år.

## § 12 Förvärv av tomträtten Ståthållaren 5 från SISAB

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Förvärv av tomträtten Ståthållaren 5 från SISAB", daterad den 29 maj 2015, (Bilaga § 12).

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

VD får i uppdrag att träffa köpeavtal och genomföra förvärv av tomträtten till fastigheten Ståthållaren 5 från Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB).

**§ 13            Beslutsunderlag investering upprustning kv. Hjälminge 1  
SEKRETESS**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Beslutsunderlag för investering avseende upprustning av kv. Hjälminge 1 med adress Elinsborgsbacken 8-10, Tensta", daterad den 29 maj 2015, (Bilaga § 13).

Verkställande direktören lämnade en kompletterande redogörelse.

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

Investeringen avseende upprustning av 50 lägenheter i kv Hjälminge 1 ska genomföras enligt i ärendet redovisade förutsättningar och känslighetsanalys.

**§ 14            Beslutsunderlag investering nyproduktion kv. Skogsstjärnan  
SEKRETESS**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Beslutsunderlag investering avseende nyproduktion inom kv. Skogsstjärnan med adress Lövestavägen, Hässelby villastad", daterad den 29 maj 2015, (Bilaga § 14).

Verkställande direktören lämnade en kompletterande redogörelse.

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

Investeringen avseende nyproduktion av 108 lägenheter i kv Skogsstjärnan i Hässelby villastad, ska genomföras enligt i ärendet redovisade förutsättningar och känslighetsanalys.

**§ 15            Inkomna skrivelser, anmälan**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Inkomna skrivelser, anmälan", daterad den 29 maj 2015, (Bilaga § 15).

Verkställande direktören lämnade en kompletterande redogörelse.

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

Anmälan godkänns.

**§ 16            VD informerar**

Verkställande direktören informerade om Trappan i Vällingby, som blir ett kulturhus i Västerort. Stadsteatern kommer att bedriva verksamhet i Trappan från årssiktet 2015/2016.

**§ 17            Studieresa till New York**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Studieresa till New York", daterad den 10 juni 2015, (Bilaga § 17).

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

Svenska Bostäder ska delta i studieresan till New York under hösten 2015 med upp till sju personer, varav fyra styrelseledamöter samt VD och två tjänstemän.

**§ 18      Övriga ärenden**

Inga övriga ärenden förelåg.

Vid protokollet

Klas Heldesten

**Bilaga 5 A**

2015-06-11

**AB Svenska Bostäder**

Joakim Larsson (M)

Bo Sundin (M)

Ragnhild Elfsö (C)

**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. Mellan 2006 – 2014 färdigställdes närmare 39 000 nya bostäder. En fortsatt hög byggtakt är nödvändigt för att människor ska kunna bosätta sig i Stockholm och för en bättre tillväxt. 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.

Svenska Bostäders tertialrapport 1 2015 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 nämnden 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.

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. Med tanke på vänstermajoritetens höga svansföring i att de allmännyttiga bostadsbolagen ska dubbla sin produktion ter sig högst anmärkningsvärt att bolaget redan i tertialrapport 1 signalerar att man inte kommer att nå årsmålet om påbörjade bostäder.

Avslutningsvis anser vi att Svenska Bostäder inte ska ansöka om medlemskap i SABO.

**Bilaga 10 A**

2015-06-11

**AB Svenska Bostäder**

Joakim Larsson (M)

Bo Sundin (M)

Ragnhild Elfsö (C)

**Förslag till beslut**

att avslå förslaget om att ansöka om medlemskap i SABO

Svenska Bostäder har sedan 2006 valt att inte vara medlem i SABO. I stället har bolagets intressen tillvaratagits och stödfunktioner kunnat erbjudas genom Stadsledningskontoret och Stockholm Stadshus AB och genom medlemskap i Fastighetsägarna Stockholm.

Som företrädare för stockholmarna har vi att iaktta varsamhet med gemensamma tillgångar. Kostnaden för ett medlemskap i SABO beräknas i dagsläget till en dryg miljon kronor. Detta anser vi är pengar som mycket bättre kan användas i bolaget på ett sätt som kommer våra hyresgäster till nytta.

SABO är en politisk intresseorganisation och vi ser inte på vilket sätt ett medlemskap kan främja bolagets eller våra hyresgästers intressen. Svenska Bostäder har i dag en styrelse som besätts av de partier som finns i Stockholms fullmäktige. SABOs styrelse blir bara en överbyggnad med ett ytterligare lager med arvoderade politiker. Det är tveksamt och det är slöseri med pengar för tjänster som redan idag löses via staden till betydligt lägre kostnader.

Att politisera bostadsförvaltningen ytterligare känns varken modernt eller professionellt. Ser vi oss omkring så karaktäriseras inte svenska kommunala bostadsbolag av för mycket professionell förvaltning och för lite politisk överbyggnad, tvärtom. Många bostadsbolag runt om i Sverige är i mycket dåligt skick, just beroende på politiker som har bevekelsegrunder i snäva särintressen än i professionella överväganden om vad som är god fastighetsförvaltning. I flera kommuner tvingas medborgarna betala de kommunala bolagens förluster genom höjda skatter. Vi behöver inte deras råd i Stockholm, våra bostadsbolag är sammantaget några av de mest välskötta. SABO är i grunden en lobbyorganisation för en allmännytta som genom åren kommit att fungera allt sämre.