

Nr 7 - 2015

Protokoll fört vid sammanträde med AB Svenska Bostäders styrelse den 3 december 2015 på Svenska Bostäders huvudkontor

Justeras:

Ann-Margarethe Livh

Bo Sundin

Närvarande:

Ordföranden

Ann-Margarethe Livh (V)

Ledamöterna

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

Suppleanterna

Ralf Örvi (S)
Ahmet Music (MP) tjug för Rasmusson
Arvand Mirsafian (V)
Karin Blomstrand (M) tjug för Larsson

Personalrepresentanten

Curt Öhrström, Fastighetsanställdas förbund
Lena Håkansson, Vision

Ersättare

Suzanne Frejd, SACO

Verkställande direktören

Pelle Björklund

Sekreteraren

Klas Heldesten

Dessutom närvarade tjänstemännen vid Svenska Bostäder Lars Brogren och Mikael Källqvist samt borgarrådssekreteraren Martin Hofverberg (V) och borgarrådssekreteraren Daniel Carlsson-Mård (M).

§ 1 Val av justeringsmän

Styrelsens ordförande och ledamoten Bo Sundin utsågs att justera dagens protokoll.

§ 2 Fastställande av dagordning

Utsänt förslag till dagordning godkändes med tillägg enligt § 11.

§ 3 Anmälan om protokollsjustering

Anmäldes att protokoll från styrelsens sammanträde den 22 oktober 2015 (nr 6 - 2015) är justerat och utsänt.

§ 4 Verksamhetsplan och budget för 2016

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Verksamhetsplan och budget för 2016", daterad den 20 november 2015, (Bilaga § 4).

Verkställande direktören och ekonomichef Lars Brogren lämnade en kompletterande redogörelse.

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

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

1. Verksamhetsplan och budget för 2016 godkänns.
2. Avkastningskravet på dotterbolaget AB Stadsholmen fastställs.

§ 5 Reviderad finanspolicy

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Reviderad finanspolicy", daterad den 20 november 2015, (Bilaga § 5).

Under överläggning gjorde ledamöterna Bo Sundin och Ragnhild Elfsö samt tjugusuppleanten Karin Blomstrand 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 14 december 2015.

§ 6 Förslag till internkontrollplan 2016

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Förslag till internkontrollplan 2016", daterad den 20 november 2015, (Bilaga § 6).

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

Förslaget till internkontrollplan 2016 godkänns.

§ 7 Beslutsunderlag investering upprustning kv. Pyramiden 13 SEKRETESS

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Beslutsunderlag investering avseende upprustning av fastigheten Pyramiden 13, Katarina Bangata 26 & 26A, Södermalm", daterad den 20 november 2015 jämte inkommen skrivelse avseende Pyramiden 13 daterad den 2 december 2015 (Bilaga § 7).

Verkställande direktören redogjorde för investeringsärendet samt en inkommen skrivelse avseende Pyramiden 13 daterad den 2 december 2015.

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

Investeringen avseende upprustning av kv Pyramiden 13 ska genomföras enligt i ärendet redovisade förutsättningar och känslighetsanalys.

§ 8 Förslag till ny boendeform - kompiskontrakt till 65+

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Förslag till ny boendeform - kompiskontrakt till 65+", daterad den 20 november 2015, (Bilaga § 8).

Under överläggning yrkade ledamöterna Bo Sundin och Ragnhild Elfsö samt tjugsuppleanten Karin Blomstrand i enlighet med vad som anförs i **Bilaga 8 A**.

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

1. Bolaget ska i samarbete med Bostadsförmedlingen starta förmedling av s k Kompiskontrakt 65+.
2. Kompiskontrakt 65+ förmedlas till seniorer som är 65 år eller äldre med utgångspunkt från kötiden hos en köande som vill dela lägenhet med en medsökande som är 65 år eller äldre. Kompisen blir medhyresgäst på hyresavtalet på samma villkor som den initialt köande.
3. Kompiskontrakt upplåts under maximalt fyra år och förenas med avstående av besittningsskydd. Hyresgästen behåller kötiden i bostadskön.
4. Som kompislägenheter 65+ förmedlas trerumslägenheter till två kompisar som är 65 år eller äldre.
5. Utvärdering av boendeformen sker efter en provotid om två år.

Mot beslutet reserverade sig ledamöterna Bo Sundin och Ragnhild Elfsö samt tjugsuppleanten Karin Blomstrand.

§ 9 Inkomna skrivelser, anmälan

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Inkomna skrivelser, anmälan", daterad den 20 november 2015, (Bilaga § 9).

Verkställande direktören lämnade en kompletterande redogörelse.

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

Anmälan godkänns.

§ 10 VD informerar

Verkställande direktören redogjorde för inkommen skrivelse avseende kv. Daedalus daterad den 25 november 2015 med förslag till gemensamt svar från Svenska Bostäder och Stadsholmen.

Verkställande direktören informerade om årets hyresförhandlingar, som pågått i fyra månader och i princip utan att Hyresgästföreningen Region Stockholm lämnat något motbud.

Verkställande direktören informerade om att styrelsens studieresa till Kiruna kommer att genomföras den 7-9 september 2016.

Verkställande direktören informerade om misstänkt falska lägenhetsbyten som gäller två lägenheter på Östermalm.

Verkställande direktören informerade om att bolaget i samråd med systerföretagen söker efter byggbar mark.

§ 11 Övriga ärenden

Ledamöterna Bo Sundin och Ragnhild Elfsö samt tjug suppleanten Karin Blomstrand gjorde ett särskilt uttalande i enlighet med vad som anförs i **Bilaga 11 A.**

Vid protokollet

Klas Heldesten

Bilaga 4 A

2015-12-03

AB Svenska Bostäder

Bo Sundin (M)

Karin Blomstrand (M)

Ragnhild Elfsö (C)

Särskilt uttalande

Fler bostäder är en förutsättning för en fortsatt stark utveckling av Stockholm och Alliansen såg till att staden nådde 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 rödgrönrosa majoriteten 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 majoriteten nu backar på löftet om att fördubbla produktionen i allmännyttan till 2017, något som vi påtalat åtskilliga gånger. I förslaget till affärsplan och budget för 2016 för Svenska Bostäder står det nu ordagrant "Från 2016 har bostadsbolagen ett höjt krav på sig att successivt fördubbla antalet påbörjade bostäder, från 1 500 per år till minst 3 000 per år". Ännu tydligare blir det i en jämförelse utifrån Stockholms stad budget. I bostadsbolagens ägardirektiv i budgeten för 2015 står det att bolagen ska "dubblera nuvarande nyproduktionstakt till 2017". Det är en klart högre ambition än i budgeten för 2016 där det istället står "nyproduktionstakten ska ökas stegvis från 1 500 påbörjade bostäder per år 2016 till 3 000 påbörjade bostäder per år 2019".

För oss är det viktigare att föra en aktiv bostadspolitik, och att de kommunala bostadsbolagen tillåts vara fortsatt ekonomiskt starka, än att bygga luftslott och tomma löften baserat på en opportunistisk vilja. Vår bostadspolitik medverkar 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.

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 2016. Det är synnerligen oroväckande att den rödgrönrosa 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 ökande upplåning med en miljard kronor i månaden till 2018 och ett trefaldigande av kommunkoncernens skuldbörda. Det är ett ofrånkomligt resultat av den rödgrönrosa majoritetens medvetna politik att kraftigt höja investeringstakten och samtidigt minska intäkterna från realisationsvinster.

Bilaga 5 A

2015-12-03

AB Svenska Bostäder

Bo Sundin (M)

Karin Blomstrand (M)

Ragnhild Elfsö (C)

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 rödgrönrosa majoritetens tillkortakommanden i att styra staden blir som mest uppenbara vad avser stadens långsiktiga ekonomiska utveckling. Den rödgrönrosa 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 den rödgrönrosa majoritetens medvetna 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 ökande upplåning med en miljard kronor i månaden till 2018 och ett trefaldigande av kommunkoncernens skuldbörda. Det är ett ofrånkomligt resultat av den rödgrönrosa majoritetens medvetna politik att kraftigt höja investeringstakten och samtidigt minska intäkterna från realisationsvinster.

Bilaga 8 A

2015-12-03

AB Svenska Bostäder

Bo Sundin (M)

Karin Blomstrand (M)

Ragnhild Elfsö (C)

Förslag till beslut

Att i huvudsak godkänna VD:s förslag till beslut

samt att därutöver anföra

Det är väldigt bra med flera olika typer av boendeformer, vilket behövs i en växande stad med människor i alla åldrar. Stadens bostadsbolag ska främja flexibilitet. Däremot motsätter vi oss att bolaget sätter ett tak på maximalt fyra år för upplåtelsen. För att kompiskontrakt för 65+ ska vara ett attraktivt alternativ menar vi att besittningsskydd ska finnas, samt att bostaden ej upplåts likt en korttidsförhyring.

Bilaga 11 A

2015-12-03

AB Svenska Bostäder

Bo Sundin (M)

Karin Blomstrand (M)

Ragnhild Elfsö (C)

Särskilt uttalande

Stadens intäkter från avyttrande av fastighetsbestånd har hittills genererat totalt 30 miljarder kronor i reavinster, som möjliggjort viktiga investeringar utan allt för hög lånebörda. I dessa tider, när behov finns av stora investeringar i både nyproduktion och underhåll är det därför viktigt att generera reavinster.

Vi anser därför att det fortfarande finns ett behov av att tillåta framtida ombildningar i ytterstaden, framförallt i de delar som har stor majoritet av hyresrätter. Därför vill vi att det fortsatt ska vara möjligt för hyresgäster i stadens bostadsbolag i ytterstaden att förvärva sina lägenheter genom ombildning till bostadsrätter. Vi anser att det principiellt är fel att förvägra köp av fastigheter i ytterstaden. Detta gäller i synnerhet fastigheter som strax innan maktskiftet 2014 var inne i ett mycket sent skede i processen.