

**Nr 6 - 2016**

Protokoll fört vid sammanträde med AB Svenska Bostäders styrelse den 20 oktober 2016 på Kristinehovs Malmgård, Stockholm

Justeras:

  
Ann-Margarethe Livh

  
Joakim Larsson

Närvarande:

Ordföranden

Ann-Margarethe Livh (V)

Vice ordföranden

Joakim Larsson (M)

Ledamöterna

Karin Hanqvist (S)  
Magda Rasmusson (MP)  
Bo Sundin (M)

Suppleanterna

Ralf Örvi (S) tjug för Gustafsson  
Ahmet Music (MP)  
Arvand Mirsafian (V)  
Karin Blomstrand (M) tjug för Elfsö  
Marianne Pettersson (M)

Personalrepresentanterna

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 samt borgarrådssekreteraren Martin Hofverberg (V) och borgarrådssekreteraren Daniel Carlsson-Mård (M) (fr o m § 4).

### § 1 Val av protokolljusterare

Styrelsens ordförande och vice ordförande utsågs att justera dagens protokoll.

### § 2 Fastställande av dagordning

Utsänt förslag till dagordning godkänns med tillägg enligt § 16.

### § 3 Anmälan om protokollsjustering

Anmäldes att protokoll från styrelsens sammanträde den 7 september 2016 (nr 5 - 2016) är justerat och utsänt.

### § 4 Bokslut tertial 2 och prognos 2 för helåret 2016

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Bokslut tertial 2 och prognos 2 för helåret 2016", daterad den 7 oktober 2016, (Bilaga § 4).





Verkställande direktören och ekonomichefen Lars Brogren lämnade en kompletterande redogörelse.

Under överläggning gjorde vice ordföranden, ledamoten Bo Sundin och tjug suppleanten 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. Redogörelsen av utfallet för tertial 2 2016 godkänns.
2. Resultat- och investeringsprognos 2 för helåret 2016 godkänns.

#### **§ 5 Finansiell rapport augusti 2016**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Finansiell rapport augusti 2016", daterad den 7 oktober 2016, (Bilaga § 5).

Verkställande direktören lämnade en kompletterande redogörelse.

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

Finansiell rapport för augusti godkänns.

#### **§ 6 Sammanträdestider 2017**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Sammanträdestider 2017", daterad den 7 oktober 2016, (Bilaga § 6).

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

Styrelsen ska under år 2017 sammanträda på följande tidpunkter:

Torsdagen den 9 februari 2017 kl. 09.00

Torsdagen den 16 mars 2017 kl. 09.00

Torsdagen den 27 april 2017 kl. 09.00

Torsdagen den 8 juni 2017 kl. 09.00

Torsdagen den 7 september 2017 kl. 09.00

Torsdagen den 19 oktober 2017 kl. 09.00

Torsdagen den 7 december 2017 kl. 09.00

Samtliga sammanträden ska äga rum på Svenska Bostäders huvudkontor i Vällingby.

#### **§ 7 Lägesrapport nyproduktion**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Lägesrapport nyproduktion", daterad den 7 oktober 2016, (Bilaga § 7).

Verkställande direktören lämnade en kompletterande redogörelse.

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

Lägesrapport nyproduktion godkänns.

#### **§ 8 Beslutsunderlag investering nyproduktion kv. Ledinge 1 SEKRETESS (såvitt avser bilaga till ärendet)**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Beslutsunderlag investering nyproduktion kv. Ledinge 1", daterad den 7 oktober 2016, (Bilaga § 8).

*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, Lars Brogren, Susanne Sigrá Callemo, Anders Jenelius, Anne Kuylenstierna Arnström, Charlotte Ohlsson och Lars Skoglund.

2. Ändringen av firmateckningsrätten skall gälla från och med den 1 november 2016.

### § 13 Ny sekreterare i styrelsen

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Ny sekreterare i styrelsen", daterad den 7 oktober 2016, (Bilaga § 13).

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

Anders Jenelius utses från och med den 1 november 2016 till ny sekreterare i styrelsen.

### § 14 Inkomna skrivelser, anmälan

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Inkomna skrivelser, anmälan", daterad den 7 oktober 2016, (Bilaga § 14).

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

Anmälan godkänns.

### § 15 VD informerar

Verkställande direktören informerade om att Svenska Bostäders hus inom kv. Korthållaren i Vällingby är ett av fyra hus som nominerats till Sveriges Arkitekters Bostadspris 2016.

Verkställande direktören informerade om nuläget i hyresförhandlingarna mellan Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen samt vissa förslag till ändring av regelverket för hyresförhandling och tvistelösning.

Verkställande direktören informerade om att en rundresa planeras för styrelsen, preliminärt den 27 april 2017.

### § 16 Övriga ärenden

Förelåg skrivelse från vice ordföranden m fl rörande förslag till förändrade nivåer för tomträttsavgälder i Stockholms stad, daterad den 20 oktober 2016, **Bilaga § 16 A**.

Styrelsen beslutade att överlämna skrivelsen till verkställande direktören för beredning.

Vid protokollet

  
Klas Heldesten







**Bilaga 4 A**

2016-10-20

**AB Svenska Bostäder**

Joakim Larsson (M)

Bo Sundin (M)

Karin Blomstrand (M)

**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. 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 2 2016 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.

Vi noterar också att bolaget fortsätter att utöka sin lånegrad och nu utnyttjar närmare 90 procent av ramen. Enligt prognosen kommer bolaget att nå denna nivå innan årets slut. Det är således nödvändigt för bolaget att påbörja inventering av 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 därmed avyttras.

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 den rödgrönrosa majoritetens höga svansföring i att de allmännyttiga bostadsbolagen ska dubbla sin produktion ter sig högst anmärkningsvärt att det i tertialrapport 2 konstateras att årets mål om 900 påbörjade bostadslägenheter inte kommer att uppnås. Hittills har endast 31 bostäder påbörjats och bolagets prognos landar på totalt 400 innan året är slut.



**Bilaga 9 A**

2016-10-20

**AB Svenska Bostäder**

Ann-Margarethe Livh (V)

**Särskilt uttalande**

Vänsterpartiet har under hela den långdragna planeringsprocessen för ny- och påbyggnaden av kv Plankan varit mycket kritiska och motsatt sig dessa planer. Det grundläggande argumentet emot detta projekt har varit att innerstaden är så pass tättbebyggd att kv Plankans gård är en välbehövlig oas av bilfri grönska, inte bara för kvarterets invånare utan för hela denna del av Södermalm. Dessutom utgör kvarteret ett positivt exempel på en sammanhållen arkitektur från miljonprogramseran.

Ärendet har nu behandlats av Svenska Bostäders styrelse ett flertal gånger, planärendet i såväl Stadsbyggnadsnämnden som kommunfullmäktige och därefter ända upp till Högsta domstolen för att slutgiltigt fastställas.

Ärendet har också prövats i relation till hyreslagstiftningen. Alla dess prövningar visar nu att några juridiska hinder inte föreligger. Under hela den mer än tioåriga processen har bolaget lagt ner stora belopp på såväl projektering, utredningar samt juridisk expertis.

Vår grundläggande uppfattning rörande kvarteret Plankan har inte ändrats. Vi kan samtidigt konstatera att det finns en bred politisk majoritet för ett byggande samt att ett stopp skulle innebära en stor ekonomisk förlust för bolaget. Därmed gör vi bedömningen att det inte längre är aktuellt att stoppa projektet.

The image shows three handwritten signatures in blue ink. The top signature is a stylized, cursive 'S'. Below it is a larger, more complex signature that appears to be 'M. Livh'. At the bottom is a smaller, simpler signature that looks like 'A'.

**Bilaga 16 A**

2016-10-20

**AB Svenska Bostäder**

Joakim Larsson (M)  
Bo Sundin (M)  
Karin Blomstrand (M)

**Skrivelse****Förslag till förändrade nivåer för tomträttsavgälder i Stockholms stad**

Den Socialdemokratiskt ledda majoriteten i Stockholms stad har lagt fram ett förslag om att kraftigt höja de så kallade tomträttsavgälderna i Stockholm. Det ursprungliga förslaget fick massiv kritik från nästan alla remissinstanser. Därefter har vissa justeringar gjorts i förslaget. Intrappningen föreslås nu bli något längre och den maximala höjningen för flerbostadshus något lägre.

Även om majoriteten har valt att backa från det ursprungliga förslaget så ser vi fortsatt med oro på effekterna av förslaget. Eftersom de som kommer att beröras av det reviderade förslaget inte har fått lämna synpunkter på detta önskar vi svar på följande frågor:

1. Hur många av Svenska Bostäders fastigheter står på mark upplåtna med tomträtt?
2. Hur många av Svenska Bostäders fastigheter på mark upplåtna med tomträtt skulle få en högre respektive lägre avgäldsnivå med det reviderade förslaget?
3. Hur många hushåll inom Svenska Bostäders bestånd skulle omfattas av förslaget?
4. På vilket sätt skulle det reviderade förslaget inverka på bolagets ekonomi?
5. Föreligger det någon risk att bolagets strävan att tillhandahålla bostäder till rimlig hyra påverkas negativt av det reviderade förslaget, primärt avseende nyproduktion och befintliga hyresgästers hyresnivåer?

Stockholm den 20 oktober 2016

Joakim Larsson m.fl. (M)





Verkställande direktören lämnade en kompletterande redogörelse.

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

1. Investeringen avseende nyproduktion av 172 lägenheter inom kv. Ledinge 1 ska genomföras enligt i ärendet redovisade förutsättningar och känslighetsanalys.
2. VD får i uppdrag att teckna exploateringsavtal.

**§ 9 Beslutsunderlag investering nyproduktion kv. Plankan 24**  
**SEKRETESS** (såvitt avser bilaga till ärendet)

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Beslutsunderlag investering nyproduktion kv. Plankan 24", daterad den 7 oktober 2016, (Bilaga § 9).

Verkställande direktören lämnade en kompletterande redogörelse.

Under överläggning gjorde ordföranden ett särskilt uttalande i enlighet med vad som anförs i **Bilaga 9 A**.

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

1. Investeringen avseende nyproduktion av 158 lägenheter, varav 50 studentbostäder, ska genomföras enligt i ärendet redovisade förutsättningar och känslighetsanalys.
2. VD får i uppdrag att teckna eventuellt exploateringsavtal.

**§ 10 Beslutsunderlag investering ombyggnad kv. Molde 3**  
**SEKRETESS** (såvitt avser bilaga till ärendet)

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Beslutsunderlag investering ombyggnad kv. Molde 3", daterad den 7 oktober 2016, (Bilaga § 10).

Verkställande direktören lämnade en kompletterande redogörelse.

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

Investeringen avseende ombyggnad av kv Molde 3 ska genomföras enligt i ärendet redovisade förutsättningar och känslighetsanalys.

**§ 11 Vice VD för Svenska Bostäder**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Vice VD för Svenska Bostäder", daterad den 7 oktober 2016, (Bilaga § 11).

Verkställande direktören lämnade en kompletterande redogörelse.

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

Mikael Källqvist entledigas från uppdraget som vice VD per den 31 oktober 2016.

**§ 12 Firmateckning**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Firmateckning", daterad den 7 oktober 2016, (Bilaga § 12).

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

1. Svenska Bostäders firma skall tecknas av styrelsen, eller