

**Nr 7 - 2016**

Protokoll fört vid sammanträde med AB Svenska  
Bostäders styrelse den 8 december 2016 på Svenska  
Bostäders huvudkontor

Justeras:

Ann-Margarethe Livh

Joakim Larsson

Närvarande:

Ordföranden

Ann-Margarethe Livh (V)

Vice ordföranden

Joakim Larsson (M)

Ledamöterna

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

Suppleanterna

Ralf Örvi (S) tjug för Hanqvist  
Ahmet Music (MP) tjug för Rasmusson  
Arvand Mirsafian (V) tjug för Beinö  
Karin Blomstrand (M)  
Marianne Pettersson (M)  
Burhan Yildiz (L)

Personalrepresentanten  
Ersättare

Curt Öhrström, Fastighetsanställdas förbund  
Suzanne Frejd, SACO  
Kai Cseresnyés, Fastighetsanställdas förbund

Verkställande direktören

Pelle Björklund

Sekreteraren

Anders Jenelius

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

**§ 1 Val av protokolljusterare**

Styrelsens ordförande och vice ordförande utsågs att justera dagens protokoll.

**§ 2 Fastställande av dagordning**

Utsänt förslag till dagordning godkänns.

**§ 3 Anmälan om protokollsjustering**

Anmäldes att protokoll från styrelsens sammanträde den 20 oktober 2016 (nr 6 - 2016) är justerat och utsänt.

#### § 4 Verksamhetsplan och budget för 2017

Förelåg verkställande direktörens skrivelse " Verksamhetsplan och budget för 2017", daterad den 25 november 2016, (Bilaga § 4).

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 4 A**.

Under överläggning gjorde suppleanten Burhan Yildiz ett särskilt uttalande i enlighet med vad som anförs i **Bilaga 4 B**.

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

1. Verksamhetsplan och budget för 2017 godkänns.
2. Avkastningskravet på dotterbolaget AB Stadsholmen fastställs.

#### § 5 Finanspolicy

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Finanspolicy", daterad den 25 november 2016, (Bilaga § 5).

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 verkställande direktörens förslag, följande.

Reviderad finanspolicy godkänns att gälla tillsvidare villkorat av koncernstyrelsens beslut den 12 december 2016.

#### § 6 Förslag till internkontrollplan 2017

Förelåg verkställande direktörens skrivelse " Förslag till internkontrollplan 2017", daterad den 25 november 2016, (Bilaga § 6).

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

Förslaget till internkontrollplan 2017 godkänns.

#### § 7 Ny personalpolicy för Stockholms stads förvaltningar och i tillämpliga delar även för bolagen

Förelåg verkställande direktörens skrivelse " Ny personalpolicy för Stockholms stads förvaltningar och i tillämpliga delar även för bolagen", daterad den 25 november 2016, (Bilaga § 7).

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 7 A**.

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

Ny personalpolicy för Stockholms stad antas.

**§ 8 Beslutsunderlag investering nyproduktion kv Sabbatsberg 18**  
**SEKRETESS** (såvitt avser bilaga till ärendet)

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Beslutsunderlag investering nyproduktion kv Sabbatsberg 18, Vasastaden", daterad den 25 november 2016, (Bilaga § 8).

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

1. Investeringen om 125 mnkr avseende nyproduktion inom kv Sabbatsberg 18 ska genomföras enligt i ärendet redovisade förutsättningar och känslighetsanalys.
2. VD får i uppdrag att teckna exploateringsavtal.

**§ 9 Beslutsunderlag för investering avseende upprustning av fastigheten Nystad 11**  
**SEKRETESS** (såvitt avser bilaga till ärendet)

Förelåg verkställande direktörens skrivelse " Beslutsunderlag för investering avseende upprustning av fastigheten Nystad 11 i Akalla", daterad den 25 november 2016, (Bilaga § 9).

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

Investeringen om 128 mnkr avseende ombyggnad av fastigheten Nystad 11 ska genomföras enligt i ärendet redovisade förutsättningar och känslighetsanalys.

**§ 10 Beslutsunderlag för utökad investeringsvolym avseende upprustning av fastigheten Kasernen 1**  
**SEKRETESS** (såvitt avser bilaga till ärendet)

Förelåg verkställande direktörens skrivelse " Beslutsunderlag för utökad investeringsvolym avseende upprustning av fastigheten Kasernen 1, Östermalm", daterad den 25 november 2016, (Bilaga § 10).

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

Investeringen om 111 mnkr avseende upprustning av fastigheten Kasernen 1 ska genomföras enligt i ärendet redovisade förutsättningar och känslighetsanalys.

**§ 11 Beslutsunderlag för utökad investeringsvolym avseende upprustning av garage i kv Drakenberg 14**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse " Beslutsunderlag för utökad investeringsvolym avseende upprustning av garage i kv Drakenberg 14, Södermalm", daterad den 25 november 2016, (Bilaga § 11).

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

Investeringen om 105 mnkr avseende upprustning av garaget inom kv Drakenberg 14 genomförs enligt i ärendet redovisade förutsättningar.

**§ 12 Lägesrapport nyproduktion**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse " Lägesrapport nyproduktion", daterad den 25 november 2016, (Bilaga § 12).

Verkställande direktören 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 12 A**.

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

Lägesrapport nyproduktion godkänns.

### **§ 13 Svar på skrivelse från Joakim Larsson m fl (M)angående förslag till förändrade tomträttsavgälder**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse " Svar på skrivelse från Joakim Larsson m fl (M)angående förslag till förändrade tomträttsavgälder", daterad den 25 november 2016, (Bilaga § 13).

Under överläggning gjorde vice ordföranden samt ledamöterna Bo Sundin och Ragnhild Elfsö ett särskilt uttalande i enlighet med vad som anförs i **Bilaga 13 A**.

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

Svaret på skrivelsen godkänns och denna anses därmed besvarad.

### **§ 14 Inkomna skrivelser, anmälan**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse " Inkomna skrivelser till Svenska Bostäders styrelse, anmälan", daterad den 25 november 2016, (Bilaga § 14).

Verkställande direktören lämnade en kompletterande redogörelse.

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

Anmälan godkänns.

### **§ 15 VD informerar**

Verkställande direktören informerade att Åsa Steen har anställts som ny förvaltningschef efter Mikael Källkvist. Hon börjar den 1 februari.

Verkställande direktören informerade om att Lars Skoglund, chef för Fastighetsutveckling, går i pension under 2017 och att rekrytering av en efterträdare pågår.

Verkställande direktören informerade om en juridisk konflikt angående upphandlade flyttjänster.

### **§ 16 Övriga ärenden**

Inga övriga ärenden förelåg.

Vid protokollet

Anders Jenelius

**Bilaga 4 A**

2016-12-08

**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 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 den rödgrönrosa majoriteten på sikt 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 har backat på löftet om att fördubbla produktionen i allmännyttan till 2017, något som vi påtalat åtskilliga gånger.

För oss är det viktigare att föra en aktiv bostadspolitik, och att de kommunala bostadsbolagen tillåts vara fortsatt ekonomiskt starka, än att bygga luftslopp 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 2017. 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. I budgeten för 2017 kan vi konstatera att den interna skulden vid utgången av 2017 kommer att överstiga bolagets ram. Hur detta ska lösas är oklart, då inget står om några försäljningar av fastigheter. Vi förutsätter dock att bolaget arbetar för att få in kapital i bolaget genom att tillåta ombildningar i ytterstaden och via avyttring inom befintligt bestånd. Bolaget bör för detta ändamål omgående inventera lämpliga fastigheter, såväl befintliga som i pågående processer.

**Bilaga 4 B**

2016-12-08

**AB Svenska Bostäder**

Burhan Yildiz (L)

**Särskilt uttalande**

Föreliggande ärende förhåller sig till de ekonomiska ramar och de mål och ägardirektiv som anges i kommunfullmäktiges budget för 2017. Eftersom Liberalerna har reserverat sig mot budgeten i kommunfullmäktige har vi likaledes skiljaktig mening avseende de mål och ägardirektiv som anges i detta förslag till budget för Svenska Bostäder.

I huvudsak anser Liberalerna att bolagets mål och uppgifter ska vara att äga och förvalta hyresbostäder inom Stockholms stad. Bolaget har ansvar för att möta den stora efterfrågan på bostäder i Stockholm genom att bidra till nyproduktion av hyresrätter. Förvaltningen ska präglas av ekonomisk långsiktighet. Bolaget ska skapa bästa möjliga förhållanden för sina hyresgäster så att långa och goda hyresgästrelationer bevaras samtidigt som ökad rörlighet och tillgänglighet främjas. Bolagets bestånd ska utvecklas genom aktiv fastighetsförvaltning.

Beståndet ska utgöras av ett varierat utbud av attraktiva bostäder. Bolaget ska anamma positiva erfarenheter från Järvalyftet för motsvarande arbete även i andra stadsdelar. Bolaget ska förena ett socialt ansvarstagande med en långsiktig affärsmässighet och en positiv värdeutveckling för ägarna. AB Svenska Bostäders dotterbolag AB Stadsholmen äger och förvaltar fastigheter av kulturhistoriskt värde.

Vi vill att huvuduppgifterna för bolaget ska vara att:

- bidra till nyproduktion av nya bostäder
- fortsätta arbetet med Vision Järva, Vision Hässelby Vällingby och Söderortsvisionen
- utreda förutsättningarna för att bygga bostäder med annan upplåtelseform som en del av bolagets medverkan i Vision Järva.
- fullfölja underhållsinsatserna i 1940- och 1950-talsbestånden samt öka ombyggnads- och underhållsåtgärder i miljonprogramsbeståndet med fokus i Järva och Västerort
- fortsätta att vidareutveckla kvalitet och service och öka hyresgästens valfrihet
- upprätthålla boendekvaliten och de kulturhistoriska värdena i AB Stadsholmens bestånd samt avyttra de s.k. kulturgårdarna till Fastighetsnämnden
- fortsätta arbetet med att öka effektiviteten med fokus på kärnverksamheten och förbättrade driftsresultat
- fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader
- fortsätta arbetet med att utveckla Vällingby City
- bidra till att fler studentbostäder tillskapas både genom nyproduktion och genom inventering av befintligt bestånd

I övrigt vill jag hänvisa till Liberalernas förslag till budget för år 2017 för Stockholms stad.

**Bilaga 5 A**

2016-12-08

**AB Svenska Bostäder**

Joakim Larsson (M)

Bo Sundin (M)

Ragnhild Elfsö (C)

Burhan Yildiz (L)

**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 7 A**

2016-12-08

**AB Svenska Bostäder**

Joakim Larsson (M)

Bo Sundin (M)

Ragnhild Elfsö (C)

Burhan Yildiz (L)

**Särskilt uttalande**

Avseende ny personalpolicy vill vi påtala att vi reserverade oss mot beslutet när det behandlades i kommunfullmäktige. Vi vill därför resa samma invändningar i samband med att Svenska Bostäder, i enlighet med beslutet av kommunfullmäktiges majoritet, föreslås besluta att anta personalpolicyn.

Stadens medarbetare arbetar på uppdrag av stockholmarna. Arbetet finansieras av skattemedel och ställer höga krav på en tillförlitlig service som präglas av hög kvalitet och tillgänglighet. Det är den enskilde som ska stå i centrum för allt arbete i staden. Stockholm ska fortsätta att utvecklas till en internationell storstad där kvalitet, valfrihet och mångfald är i fokus för samtliga stadens verksamheter. Kvalitetsutveckling och innovationskraft i den offentliga servicen blir bäst när olika aktörer tillåts utveckla egna sätt att möta stockholmarnas önskemål och behov.

För att kunna forma Stockholm till en stad i världsklass och tillförsäkra den service som lägger grunden för en attraktiv stad som utmärks av trygghet, mångfald och konkurrenskraft krävs kompetenta medarbetare, ett effektivt och framsynt ledarskap samt en god arbetsmiljö för anställda i de verksamheter som staden finansierar. Därför är det beklagligt att stadens personalpolicy, som ska ange vilka krav och förväntningar staden som arbetsgivare har på medarbetare och chefer, inte håller en tillräckligt hög ambitionsnivå.

Ett gott ledarskap är omistligt för att tillgodose medborgarna en god service, möta de behov som finns och utveckla staden framåt. I den rödgrönrosa majoritetens riktlinjer till bolagen inför framtagande av personalpolicy råder dock en avsaknad av ett helhetsperspektiv kring ledarskapets roll. Bristande ledarskap har visat sig vara synonymt med hög sjukfrånvaro, medan ett gott ledarskap skapar en kreativ miljö och en effektiv organisation som stärker medarbetarnas drivkrafter och kompetens och därmed verksamhetens kvalitet. Med den ökande sjukfrånvaron bland stadens medarbetare och den höga personalomsättningen inom vissa förvaltningar räcker det inte med ett andefattigt dokument som inte dryftar många ord om betydelsen av ett effektivt ledarskap. Förslaget saknar också konkretion kring medarbetarnas roll och förutsättningar i relation till stadens mål och stockholmarnas behov och förväntningar. För att värna om stadens anställda och deras arbete för stockholmarnas bästa är en aktiv personalpolitik och ett modernt ledarskap avgörande. Den aktiva personalpolitiken måste ha tydliga gemensamma mål men även följas upp av ett tydligt ledarskap på lokal nivå, mål men även följas upp av ett tydligt ledarskap på lokal nivå.



**Bilaga 12 A**

2016-12-08

**AB Svenska Bostäder**

Joakim Larsson (M)

Bo Sundin (M)

Ragnhild Elfsö (C)

Burhan Yildiz (L)

**Särskilt uttalande**

Så sent som under debatten i budgetfullmäktige och debatten om stadens tertialrapport 2 så påtalade vi det faktum att majoriteten inte når årsmålet för påbörjade bostäder i allmännyttan. Vad gäller Svenska Bostäder så hänvisade vi då till bolagets egen redovisning och prognos. Där stod svart på vitt att totalt 31 lägenheter påbörjats under året och att prognosen var 400, att jämföra med årsmålet på 900 för bolaget. Vi uttryckte viss oro för att inte heller prognosen skulle infrias, något som nu bekräftas med eftertryck.

**Bilaga 13 A**

2016-12-08

**AB Svenska Bostäder**

Joakim Larsson (M)

Bo Sundin (M)

**Särskilt uttalande**

Vi vill tacka bolaget för ett, som vanligt, gediget arbete med vår skrivelse. Noterbart är bland annat att hela 13 000 hushåll nu riskerar en höjd hyra till följd av den rödgrönrosa majoritetens alltför framhastade politik.