

**Nr 4 - 2017**

Protokoll fört vid sammanträde med AB Svenska Bostäders styrelse den 8 juni 2017 i Husby träff

Justeras:

Ann-Margarethe Livh

Joakim Larsson

Närvarande:

Ordföranden

Ann-Margarethe Livh (V)

Vice ordföranden

Joakim Larsson (M)

Ledamöterna

Karin Hanqvist (S)  
Magda Rasmusson (MP)  
Ragnhild Elfsö (C)

Suppleanterna

Ralf Örvi (S) tjug för Gustafsson  
Ahmet Music (MP)  
Karin Blomstrand (M) tjug för Sundin  
Marianne Pettersson (M)  
Burhan Yildiz (L)

Personalrepresentanterna

Curt Öhrström, Fastighetsanställdas förbund  
Lena Håkansson, Vision  
Suzanne Frejd, SACO

Ersättare

Verkställande direktören

Pelle Björklund

Sekreteraren

Anders Jenelius

Dessutom närvarade tjänstemannen vid Svenska Bostäder Lars Brogren, Åsa Steen och Sara Wallin samt borgarrådssekreteraren Martin Hofverberg (V).

**§ 1 Val av protokolljusterare**

Styrelsens ordförande och vice ordförande utsågs att justera dagens protokoll.

**§ 2 Fastställande av dagordning**

Utsänt förslag till dagordning godkändes.

**§ 3 Anmälan om protokollsjustering**

Anmäldes att protokoll från styrelsens sammanträde den 27 april 2017 (nr 3 - 2017) är justerat och utsänt.

#### **§ 4 Finansiell rapport april 2017**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Finansiell rapport april 2017", daterad den 24 maj 2017, (Bilaga § 4).

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

Finansiell rapport för april 2017 godkänns.

#### **§ 5 Bokslut tertial 1 och prognos 1 för helåret 2017**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Bokslut tertial 1 och prognos 1 för helåret 2017", daterad den 24 maj 2017, (Bilaga § 5).

Verkställande direktören och ekonomichefen Lars Brogren lämnade en kompletterande redogörelse.

Under överläggning gjorde vice ordföranden samt ledamoten Ragnhild Elfsö och tjug suppleanten Karin Blomstrand, 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.

1. Redogörelsen av utfallet för tertial 1 2017 godkänns.
2. Resultat- och investeringsprognos 1 för helåret 2017 godkänns.

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

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Översyn av policydokument", daterad den 24 maj 2017, (Bilaga § 6).

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 24 maj 2017, (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 24 maj 2017, (Bilaga § 8).

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

I ärendet redovisat förslag till attestinstruktion och attestdelegering fastställs.

## § 9 Lägesrapport nyproduktion

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Lägesrapport nyproduktion", daterad den 24 maj 2017, (Bilaga § 9).

Verkställande direktören lämnade en kompletterande redogörelse.

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

Lägesrapport nyproduktion godkänns.

## § 10 Inriktningsbeslut, nyproduktion kv Persikan SEKRETESS (såvitt avser bilaga till ärendet)

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Inriktningsbeslut, nyproduktion av bostäder inom kv Persikan på Södermalm", daterad den 24 maj 2017, (Bilaga § 10).

Under överläggning gjorde vice ordföranden samt ledamoten Ragnhild Elfsö och tjug suppleanten Karin Blomstrand, med instämmande av suppleanten Burhan Yildiz, ett särskilt uttalande i enlighet med vad som anförs i **Bilaga 10 A**.

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

1. Inriktningen för nyproduktion inom kv. Persikan av 167 lägenheter till en total investeringsutgift om 682 mnkr inklusive moms godkänns.
2. Kommunfullmäktige föreslås godkänna inriktningen av 167 lägenheter till en total investeringsutgift om 682 mnkr inklusive moms.
3. VD får i uppdrag att teckna exploateringsavtal.
4. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

## § 11 Investeringsbeslut, nyproduktion Silvret 3 SEKRETESS (såvitt avser bilaga till ärendet)

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Investeringsbeslut, nyproduktion Silvret 3 i Grimsta", daterad den 24 maj 2017, (Bilaga § 11).

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

Investeringen om 284 mnkr avseende nyproduktion av 114 lägenheter inom Silvret 3 i Grimsta ska genomföras enligt i ärendet redovisade förutsättningar och känslighetsanalys.

## § 12 Investeringsbeslut, nyproduktion Kvarnseglet 3 och 4 SEKRETESS (såvitt avser bilaga till ärendet)

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Investeringsbeslut, nyproduktion Kvarnseglet 3 och 4 i Rinkeby", daterad den 24 maj 2017, (Bilaga § 12).

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

Investeringen om 294 mnkr avseende nyproduktion av 106 lägenheter inom Kvarnseglet 3 och 4 ska genomföras enligt i ärendet redovisade förutsättningar och känslighetsanalys.

### **§ 13 Nyproduktion kv Duggregnet i Björkhagen, rapport**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Nyproduktion kv Duggregnet i Björkhagen, rapport", daterad den 24 maj 2017, (Bilaga § 13).

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

Rapporten godkänns.

### **§ 14 Rapport avseende Svenska Bostäders hållbarhetsarbete**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Rapport avseende Svenska Bostäders hållbarhetsarbete", daterad den 24 maj 2017, (Bilaga § 14).

Sara Wallin, energi- och miljöchef, gjorde en kompletterande föredragning.

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

Rapporten godkänns.

### **§ 15 Inkomna skrivelser, anmälan**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Inkomna skrivelser till Svenska Bostäders styrelse, anmälan", daterad den 24 maj 2017, (Bilaga § 15).

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

Anmälan godkänns.

### **§ 16 VD informerar**

Verkställande direktören informerade om att bygglov har beviljats för nybyggnadsprojektet inom kvarteret Plankan på Södermalm.

Verkställande direktören informerade om befarade kostnadsökningar inom det pågående nybyggnadsprojektet på Nybohovsbacken. Sannolikt kommer ett särskilt ärende att tas upp i styrelsen efter sommaren.

### **§ 17 Övriga ärenden**

Tjg suppleanten Karin Blomstrand framförde önskemål om en bedömning av effekterna av ökade avkastningskrav på bolaget. Ekonomichefen Lars Brogren meddelade att beräkningar kommer att redovisas efter sommaren.

---

I samband med styrelsemötet presenterade tjänstemän inom Svenska Bostäder det aktuella läget vad gäller förvaltningen inom Järvadistriktet, Järvalyftet, utvecklingen av Husby centrum mm.

Vid protokollet

Anders Jenelius

**Bilaga 5 A**

2016-06-08

**AB Svenska Bostäder**

Joakim Larsson (M)  
Ragnhild Elfsö (C)  
Karin Blomstrand (M)  
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. 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 2017 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. Bolaget bör inventera 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 således 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.

Det är aningen förbryllande att tertialrapport 1 prognosticerar att 845 bostäder kommer att påbörjas 2017 när rapporten hänvisar till "det med staden förankrade årsmålet på 700 lägenheter". Vi kan konstatera att bolagets budget för 2017 anger ett årsmål på 900 lägenheter, varför vi frågar oss om budgetmålet sänkts och i så fall på vilka grunder. Givet att bolaget missat årsmålen för såväl 2015 som 2016 torde budgetmålet snarare överträffas.

Under finansiella poster framgår en fördyring jämfört budget om 21 mnkr, vilket beror på högre internränta från staden. Återkoppling ska ske i prognos 2 hur detta ska hanteras. Detta bekräftar vad vi tidigare framfört om effekter av en dramatiskt ökad skuldsättning. Att fallande räntor motverkar ökad skuldsättning vad gäller räntekostnaden är en till synes märklig förklaring. Ökad skuldsättning innebär snarare ökad risk och ökade räntekostnader som blir i stort sett omöjliga hämta från driftnettot.

**Bilaga 10 A**

2016-06-08

**AB Svenska Bostäder**

Joakim Larsson (M)  
Ragnhild Elfsö (C)  
Karin Blomstrand (M)  
Burhan Yildiz (L)

**Särskilt uttalande**

Kvarteret Persikan på Södermalm är ett av de bättre stadsbyggnadsprojekten i Stockholm stad under senare år. Bolagets investering är dock omfattande och vi förutsätter en strikt kostnadskontroll under projektets framskridande.