

§ 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.