

**Nr 1 - 2017**

Protokoll fört vid sammanträde med AB Svenska Bostäders styrelse den 9 februari 2017 på Svenska Bostäders huvudkontor

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  
André Beinö (S)  
Ahmet Music (MP)  
Marianne Pettersson (M) tjug för Elfsö  
Burhan Yildiz (L)

Personalrepresentanterna

Curt Öhrström, Fastighetsanställdas förbund  
Lena Håkansson, Vision

Ersättare

Kai Cseresnyés, Fastighetsanställdas förbund

Verkställande direktören

Pelle Björklund

Sekreteraren

Anders Jenelius

Dessutom närvarade tjänstemannen vid Svenska Bostäder Lars Brogren och Åsa Steen 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 godkändes.

**§ 3 Anmälan om protokollsjustering**

Anmälades att protokoll från styrelsens sammanträde den 8 december 2016 (nr 7 - 2016) är justerat och utsänt.

#### **§ 4                   Årsredovisning - Förslag till vinstdisposition verksamhetsåret 2016**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Årsredovisning - Förslag till vinstdisposition verksamhetsåret 2016", daterad den 27 januari 2017, (Bilaga § 4).

Verkställande direktören och ekonomichefen Lars Brogren lämnade en kompletterande redogörelse.

Under överläggning gjorde vice ordföranden samt ledamöterna Bo Sundin och tjug suppleanten Margareta Pettersson, med instämmande av suppleanten Burhan Yildiz, ett särskilt uttalande i enlighet med vad som anförs i **Bilaga 4 A**.

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

1. Årsredovisningen med förslag till fastställande av resultat- och balansräkning för moderbolag och koncern godkänns.
2. Förslaget till vinstdisposition godkänns.

#### **§ 5                   Finansiell rapport december 2016**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Finansiell rapport december 2016", daterad den 27 januari 2017, (Bilaga § 5).

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

Finansiell rapport för december 2016 godkänns.

#### **§ 6                   Lägesrapport nyproduktion**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Lägesrapport nyproduktion", daterad den 27 januari 2017, (Bilaga § 6).

Verkställande direktören lämnade en kompletterande redogörelse.

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

Lägesrapport nyproduktion godkänns.

#### **§ 7                   Beslutsunderlag nyproduktion Kärrtorps centrum SEKRETESS (såvitt avser bilaga till ärendet)**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Beslutsunderlag investering nyproduktion intill Kärrtorps centrum, fastigheterna Söderarm 1 och Grönskär 2", daterad den 27 januari 2017, (Bilaga § 7).

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

1. Investeringen om 187 mnkr avseende nyproduktion av bostäder inom fastigheterna Söderarm 1 och Grönskär 2 ska genomföras enligt i ärendet redovisade förutsättningar och känslighetsanalys.
2. VD får i uppdrag att teckna exploateringsavtal.

#### **§ 8                   Beslutsunderlag utökad investering Vallgossen 14**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Beslutsunderlag för utökad investeringsvolym avseende nyproduktion av lägenheter i projektet Vallgossen 14", daterad den 27 januari 2017, (Bilaga § 8).

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

Investeringen om 530 mnkr avseende nyproduktion av 246 lägenheter jämte lokaler och lokalanpassningar i projektet Vallgossen ska genomföras enligt i ärendet redovisade förutsättningar.

### **§ 9 Beslutsordning för projekt inom Stockholmshusen**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Beslutsordning för projekt inom Stockholmshusen", daterad den 27 januari 2017, (Bilaga § 9).

Under överläggning yrkade vice ordföranden samt ledamöterna Bo Sundin och tjugi suppleanten Margareta Pettersson, med instämmande av suppleanten Burhan Yildiz, i enlighet med vad som anförs i **Bilaga 9 A**.

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

Genomförandebeslut för projekt inom Stockholmshusen kan fattas innan detaljplan för respektive projekt vunnit laga kraft, villkorat av att detaljplan senare vinner laga kraft.

Mot beslutet reserverade sig vice ordföranden samt ledamöterna Bo Sundin och tjugi suppleanten Margareta Pettersson, med instämmande av suppleanten Burhan Yildiz.

### **§ 10 Upphandling av ramavtal avseende rörintfodring**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Upphandling av ramavtal avseende rörintfodring, s k relining", daterad den 27 januari 2017, (Bilaga § 10).

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

VD får i uppdrag att genomföra upphandling av ramavtal avseende rörintfodring, s k relining.

### **§ 11 Upphandling avseende förvaltning av Vällingby City**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Upphandling avseende förvaltning av Vällingby City", daterad den 27 januari 2017, (Bilaga § 11).

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

VD får i uppdrag att genomföra upphandling avseende förvaltning av Vällingby City.

### **§ 12 Upphandling av ramavtal avseende hisservice**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Upphandling av ramavtal avseende hisservice", daterad den 27 januari 2017, (Bilaga § 12).

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

VD får i uppdrag att genomföra upphandling av ramavtal avseende hisservice.

### **§ 13 Firmateckning**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Firmateckning", daterad den 27 januari 2017, (Bilaga § 13).

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

1. Svenska Bostäders firma skall tecknas av styrelsen, eller  
*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 Olsson, Åsa Steen och Jörgen Holmqvist.
2. Ändringen av firmateckningsrätten skall gälla från och med den 1 mars 2017.

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

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Inkomna skrivelser till Svenska Bostäders styrelse, anmälan", daterad den 30 januari 2017, (Bilaga § 14).

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

Anmälan godkänns.

#### **§ 15            VD informerar**

Verkställande direktören informerade om att de kommunala bostadsbolagen i Stockholm och Hyresgästföreningen träffat en överenskommelse om att införa ett verktyg för systematiserad hyressättning i Stockholm. En närmare redogörelse för verktygets innehåll kommer att lämnas vid ett senare styrelsemöte.

Verkställande direktören informerade om att Svenska Bostäder och Hyresgästföreningen träffat ett ramavtal avseende samråd och hyresgästinflytande vid upprustning och ombyggnad av bolagets fastigheter. Avtalet gäller alla områden utom Järva, där ramavtalet från 2010 ska fortsätta att gälla.

Verkställande direktören informerade om det allvarliga läget i stadsdelarna på Järva med bl a dödsskjutningar och narkotikahandel. Styrelsen diskuterade frågan och vilka åtgärder staden kan sätta in för att förbättra situationen i dessa stadsdelar.

Verkställande direktören informerade om branden i ett bostadshus i Husby.

Verkställande direktören informerade om att fastighetsägarföreningen i Västerort kommer att ha en konstituerande stämma i mitten av februari. En VD är rekryterad på halvtid.

Verkställande direktören informerade om sitt uppdrag som sammankallande i SABO:s arbetsgrupp för att förbättra hyressättningen i allmännyttan.

#### **§ 16            Övriga ärenden**

Inga övriga ärenden förelåg.

Vid protokollet

Anders Jenelius

**Bilaga 4 A**

2017-02-09

**AB Svenska Bostäder**

Joakim Larsson (M)  
Bo Sundin (M)  
Margareta Pettersson (M)  
Burhan Yildiz (L)

**Särskilt uttalande**

Fler bostäder är en förutsättning för en fortsatt stark utveckling av Stockholm och vi har nu den högsta byggtakten i Stockholm sedan 70-talet. Mellan 2006 – 2014 färdigställdes närmare 39 000 nya bostäder, varav nästan hälften var hyresrätter. En fortsatt hög byggtakt är nödvändigt för att människor ska kunna bosätta sig i Stockholm och för en bättre tillväxt.

Tyvärr ser vi genomgående hur den rödgrönrosa majoritetens bostadspolitik inte lever upp till varken den politiska retoriken eller till de uppställda målen för Stockholms stad. Detta bekräftas av redovisningen i föreliggande ärende. För antal påbörjade hyresrätter var målet 900, men resultatet blev 31, endast 3,5 procent av årsmålet uppnåddes. Av årsmålet om 200 färdigställda studentbostäder blev resultatet 7 stycken, också det 3,5 procent.

Vi vill vara tydliga med att ovanstående inte är någon kritik mot ledning eller tjänstemän inom Svenska Bostäder. Vår kritik riktas mot den politiska ledningen i Stockholms stad, som genom sin retorik får bolaget att framstå som varande i full färd med att lösa bostadskrisen, vilket bevisligen är fel.

Samtidigt ser vi andra resultat i årsredovisningen som är positiva och på sikt kan leda till god utveckling. Exempelvis är det väldigt positivt att ombyggnationer ger 30 – 40 procent lägre energiförbrukning, vilket rimligen bör resultera i framtida lägre driftskostnader. Bolaget ligger idag tämligen högt relativt branschen i övrigt.

**Bilaga 9 A**

2017-02-09

**AB Svenska Bostäder**

Joakim Larsson (M)  
Bo Sundin (M)  
Margareta Pettersson (M)  
Burhan Yildiz (L)

**Förslag till beslut**

Att genomförandebeslut för bostadsprojekt inom bolaget kan fattas innan detaljplan för respektive projekt vunnit laga kraft, villkorat av att detaljplan senare vinner laga kraft.

Att därutöver anföra

Vi är generellt sett positivt inställda till att genomföra åtgärder som syftar till att korta de alltför långa ledtiderna i såväl stadens egna processer, som i stadsbyggnadsprocessen i stort. Vi ser inte något formellt problem med intentionerna i föreliggande ärende. Vi tar för givet att detta förslag är en reaktion från den styrande majoriteten på att genomförandet av vallöftet med lägenheter med rimliga hyror ser ut att ta lång tid att genomföra. Detta må såklart vara hänt. Med vi anser att det är fel att låta partipolitisk ideologi driva fram enskilda projekt på bekostnad av andra. Därför behöver några saker påtalas.

Det kan omöjligen vara så att enbart Stockholmshusen vore betjänta av detta förslag. Det finns givetvis andra bostäder som också skulle behöva komma på plats snabbare. Det gäller inte minst studentbostäder, men också hyresrätter generellt sett. Vi anser därför att den föreslagna processen ska gälla samtliga bostadsprojekt i stadens bostadsbolag.

I ärendet framkommer det att förslaget medför ett visst ekonomiskt risktagande, sett till den risken att en detaljplan inte vinner laga kraft eller ändras under processens gång på så vis att nytt genomförandebeslut skulle krävas i styrelsen. Denna risk må vara liten, men vi anser inte att den kan negligeras. Vi förutsätter att en riskanalys med bäring på detta görs i de enskilda fall som framöver blir aktuella för styrelsen att ta ställning till vid genomförandebeslut.

Avslutningsvis förutsätter vi att föreliggande förslag inte innebär att styrelsen kommer att fatta genomförandebeslut som strider mot den av kommunfullmäktige beslutade projektstyrningsmetodiken. Denna rätt ska enbart vara förbehållen kommunfullmäktige självt.