

Nr 3 - 2017

Protokoll fört vid sammanträde med AB Svenska Bostäders styrelse den 27 april 2017 på Svenska Bostäders huvudkontor

Justeras:

Ann-Margarethe Livh

Bo Sundin

Närvarande:

Ordföranden

Ann-Margarethe Livh (V)

Ledamöterna

Karin Hanqvist (S)
Karin Gustafsson (S)
Magda Rasmusson (MP)
Bo Sundin (M)
Ragnhild Elfsö (C)

Suppleanterna

Ralf Örvi (S)
Karin Blomstrand (M) tjug för Larsson
Burhan Yildiz (L)

Personalrepresentanten

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 ledamoten Bo Sundin 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 16 mars 2017 (nr 2 - 2017) är justerat och utsänt.

§ 4 Förslag till budget 2018 med inriktning 2019-2020

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Förslag till budget 2018 med inriktning 2019-2020", daterad den 13 april 2017, (Bilaga § 4).

Verkställande direktören och ekonomichefen Lars Brogren lämnade en kompletterande redogörelse.

Under överläggning gjorde ledamöterna Bo Sundin och Ragnhild Elfsö samt tjugi suppleanten Karin Blomstrand, 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.

Förslag till budget 2018 med inriktning 2019-2020 godkänns.

§ 5 Läger rapport nyproduktion

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Läger rapport nyproduktion", daterad den 13 april 2017, (Bilaga § 5).

Verkställande direktören lämnade en kompletterande redogörelse.

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

Läger rapport nyproduktion godkänns.

§ 6 Investering, upprustning av Trondheim 1 i Husby SEKRETESS (såvitt avser bilaga till ärendet)

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Beslutsunderlag för investering avseende upprustning av fastigheten Trondheim 1 i Husby", daterad den 13 april 2017, (Bilaga § 6).

Under överläggning gjorde ledamöterna Bo Sundin och Ragnhild Elfsö samt tjugi suppleanten Karin Blomstrand, med instämmande av suppleanten Burhan Yildiz, ett särskilt uttalande i enlighet med vad som anförs i **Bilaga 6 A**.

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

Investeringen om 178 mnkr avseende upprustning av fastigheten Trondheim 1 ska genomföras enligt i ärendet redovisade förutsättningar och känslighetsanalys.

§ 7 Rapport, Storholmen 3 i Vårberg

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Rapport avseende om- och påbyggnad av fastigheten Storholmen 3, Vårberg", daterad den 13 april 2017, (Bilaga § 7).

Verkställande direktören lämnade en kompletterande redogörelse.

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

Rapporten godkänns.

§ 8 Inkomna skrivelser, anmälan

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Inkomna skrivelser till Svenska Bostäders styrelse, anmälan", daterad den 13 april 2017, (Bilaga § 8).

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

Anmälan godkänns.

§ 9 VD informerar

Verkställande direktören informerade om situationen för lokalhyresgäster i Husby centrum i samband med pågående ombyggnader. En närmare redogörelse kommer att lämnas vid styrelsemötet den 8 juni 2017 i Husby.

Verkställande direktören informerade om de brandskyddsutredningar som gjorts efter branden i Husby. Bolaget kommer sannolikt att bygga om alla tidigare takpåbyggnader.

Vid protokollet

Anders Jenelius

Bilaga 4 A

2016-04-27

AB Svenska Bostäder

Bo Sundin (M)
Ragnhild Elfsö (C)
Karin Blomstrand (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. 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. Det kommer att framför allt drabba de unga som vill komma till Stockholm för att studera eller arbeta.

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.

Detta handlar till stor del om den aktiva 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 nu förskjuts från en fortsatt välbehövlig upprustning av beståndet, till att fokusera än mer på nyproduktion.

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.

Vi vet att nyproduktion generellt sett är dyrt, och det gäller även hyresrätter. Då kostnaderna också påverkas av att tidsplaner försenas på grund av exempelvis överklaganden menar vi att SWOT-analysen behöver ta detta i beaktande som en risk. Det har också att göra med att såväl material som arbetskraft i stort sett är på sitt maximum avseende tillgänglig kapacitet vid nyproduktion. Därtill bör SWOT-analysens stycke för svagheter kompletteras med bolagets snabbt ökande kapitalskuld, som vid en stigande ränta skulle innebära stora kostnadsökningar. Här behövs därför mer fokus på att identifiera och sälja fastigheter.

Precis som i stadens övriga bostadsbolag väntas Svenska Bostäders låneskuld stiga under prognosperioden, till 15 miljarder kronor. Vi konstaterar att detta innebär en betydande ränterisk, och precis som bolaget skriver skulle en procent högre ränta motsvara 150 miljoner kronor i ökade räntekostnader. I dagsläget tror i stort sett alla makroekonomer på stigande räntor till mer normala nivåer. Vi saknar därför en konkret plan för bolaget att avyttra fastigheter för att minska skulden. Detta är givetvis ytterst en fråga för den politiska majoriteten i Stadshuset att besluta om. I och med att samtliga stadens bostadsbolag nu uppvisar samma oro för högre räntekostnader, så vore det på sin plats om majoritetspartierna slutade sopade en sådan viktig fråga för Stockholms stads ekonomi under mattan.

Bilaga 6 A

2016-04-27

AB Svenska Bostäder

Bo Sundin (M)

Ragnhild Elfsö (C)

Karin Blomstrand (M)

Burhan Yildiz (L)

Särskilt uttalande

Vi konstaterar att projektkalkylen precis går jämnt upp. Vid en ökad investeringsvolym på tio procent, vilket inte är orealistiskt med tanke på resursbristen i byggsektorn, kommer nedskrivningsbehov att uppstå. Bolaget anger också just ett överskridande av budget som den största risken i projektet. När dessutom avkastningskraven stiger kommer ytterligare nedskrivningsbehov. Det är således av yttersta vikt att bolaget beaktar god kostnadskontroll under projektets gång.