

§ 12 Inkomna skrivelser, anmälan

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Inkomna skrivelser till Svenska Bostäders styrelse, anmälan", daterad den 4 oktober 2017, (Bilaga § 12).

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

Anmälan godkänns.

§ 13 VD informerar

Verkställande direktören informerade om de nyligen inledda förhandlingarna om bostadshyror för 2018. Svenska Bostäder, Familjebostäder och Stockholmshem kommer att föra gemensamma förhandlingar gentemot Hyresgästföreningen. Bolagen har yrkat en hyreshöjning på i genomsnitt 2,8 %, med ett spann från 2,3 % till 3,3 %. Fördelningen avses så långt möjligt baseras på Stockholmshyra. Yrkandet ska ses mot bakgrund av två år med mycket låga hyreshöjningar, vilket i reala termer har inneburit hyressänkningar. Stadsholmen omfattas inledningsvis av de gemensamma förhandlingarna, men avsikten är att det senare ska föras separata förhandlingar för Stadsholmen.

§ 14 Övriga ärenden

a) Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Rapport över granskning av representations- och konferenskostnader", daterad den 16 oktober 2017, (Bilaga § 14).

Verkställande direktören lämnade en kompletterande redogörelse.

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

Rapporten godkänns.

b) På fråga från ledamoten Bo Sundin lämnade verkställande direktören en redogörelse för Svenska Bostäders arbete när det gäller att rekrytera trygghetsvärdar till Husby.

Vid protokollet

Anders Jenelius

Bilaga 4 A

2017-10-19

AB Svenska BostäderBokslut tertiäl 2 och prognos 2
för helåret 2017

Joakim Larsson (M)

Bo Sundin (M)

Ragnhild Elfsö (C)

Burhan Yildiz (L)

Särskilt uttalande

Svenska Bostäders tertiälrapport 2 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.

I tertiälrapporten noterar vi att inga planer på försäljning finns, vilket borde vara ett självklart och eftertraktat sätt att minska skuldbördan givet de extremt låga avkastningskrav som råder. Mycket tyder på att de bottnat nu och risken för uppgång ökar betydligt.

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.

Prognosen för påbörjade bostäder under 2017 har sänkt från 845 i tertiälrapport 1 till 735 i tertiälrapport 2. Bolagets årsmål noteras fortsatt till det av styrelsen beslutade 900 stycken, men likväl sätts prognosen i relation till ett reviderat beslut i december 2016. Det är för oss fortfarande oklart i vilket forum, och mellan vilka parter, som detta reviderade mål har beslutats. På det rent politiska planet är det naturligtvis märkligt att årsmålet sänkts, givet att målet för nyproduktion inte har nåtts under hela mandatperioden. Om vi litar på prognoser för 2017 så har bolaget en "bostadsskuld" på 1 165 allmännyttiga hyresrätter. Givet att bolaget missat årsmålen för såväl 2015 som 2016 torde budgetmålet för 2017 alltså snarare överträffas.

I tertiälrapporten står det att bostäder ska byggas till en rimlig kostnad. I stort sett alla nyproduktionsprojekt som genomförs av bolaget har dock en produktionskostnad på drygt 40 000 kronor per kvadratmeter. Samtidigt finns det otaliga exempel på externa byggaktörer som bygger för 25 - 30 000 kronor kvadratmetern, med bibehållen kvalitet. Snarare är det så att dessa väljer att inte genomföra projekt vid en produktionskostnad överstigande 40 000 kronor kvadratmetern, då det helt enkelt blir lönsamt. Det är

väsentligt att bolaget i samtliga projekt och upphandlingar beaktar god ekonomisk hushållning.

Under finansiella poster framgår en fördyring jämfört budget om 20 mnkr, vilket beror på högre internränta från staden. Det är i allt väsentligt ingen skillnad gentemot tertialrapport 1, och bekräftar fortsatt 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

2017-10-19

AB Svenska Bostäder

Inriktningsbeslut, nyproduktion
Dalen 21

Joakim Larsson (M)

Bo Sundin (M)

Ragnhild Elfsö (C)

Burhan Yildiz (L)

Särskilt uttalande

Bolagets investering i projektet är omfattande och vi förutsätter en strikt kostnadskontroll under projektets framskridande.