

Nr 5 - 2018

Protokoll fört vid sammanträde med AB Svenska
Bostäders styrelse den 6 september 2018 på
Svenska Bostäders huvudkontor

Justeras:



Ann-Margarethe Livh



Bo Sundin

Närvarande:

Ordföranden

Ann-Margarethe Livh (V)

Ledamöterna

Karin Hanqvist (S)
Bo Sundin (M)

Suppleanterna

Ralf Örvi (S) tjug för Gustafsson
Ahmet Music (MP) tjug för Rasmusson
Marianne Pettersson (M) tjug för Larsson
Burhan Yildiz (L) tjug för ElfsöPersonalrepresentanterna
ErsättareCurt Öhrström, Fastighetsanställdas förbund
Suzanne Frejd, SACO

Tf verkställande direktören

Åsa Steen

Sekreteraren

Anders Jenelius

Dessutom närvarade verkställande direktören Pelle Björklund och ekonomichefen
Liselotte Tjernlund.

§ 1 Val av protokolljusterare

Styrelsens ordförande och ledamoten Bo Sundin utsågs att justera dagens protokoll.

§ 2 Fastställande av dagordning

Utsänt förslag till dagordning godkändes med tillägg enligt § 10.

§ 3 Anmälan om protokolljustering

Anmäldes att protokoll från styrelsens sammanträde den 7 juni 2018 (nr 4 - 2018) är
justerat och utsänt.

§ 4 Firmateckning

Förelåg tf verkställande direktörens skrivelse "Firmateckning", daterad den 22 augusti 2018, (Bilaga § 4).

Styrelsen beslutade, i enlighet med tf 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, Fredrika Andersson, Jörgen Holmqvist, Anders Jenelius, Anne Kuylenstierna Arnström, Charlotte Olsson, Åsa Steen och Liselotte Tjernlund.
2. Ändringen av firmateckningsrätten skall gälla från och med den 6 september 2018.

§ 5 Lägesrapport nyproduktion

Förelåg tf verkställande direktörens skrivelse "Lägesrapport nyproduktion", daterad den 22 augusti 2018, (Bilaga § 5).

Under överläggning gjorde ledamöterna Bo Sundin samt tjänstgörande suppleanterna Marianne Pettersson och Burhan Yildiz ett särskilt uttalande i enlighet med vad som anförs i **Bilaga 5 A**.

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

Lägesrapport nyproduktion godkänns.

§ 6 Genomförandebeslut, upprustning av fastigheten Ståthållaren 4 i Bagarmossen

Förelåg tf verkställande direktörens skrivelse "Genomförandebeslut, upprustning av fastigheten Ståthållaren 4 i Bagarmossen", daterad den 22 augusti 2018, (Bilaga § 6).

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

Investering om 175 mnkr avseende upprustning av kv Ståthållaren 4 ska genomföras enligt i ärendet redovisade förutsättningar och känslighetsanalys.

§ 7 Upphandling av ramavtal för fasadrenoveringar

Förelåg tf verkställande direktörens skrivelse "Upphandling av ramavtal för fasadrenoveringar", daterad den 22 augusti 2018, (Bilaga § 7).

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

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

§ 8 Upphandlings- och inköpsverksamheten, rapport

Förelåg tf verkställande direktörens skrivelse "Upphandlings- och inköpsverksamheten, rapport", daterad den 22 augusti 2018, (Bilaga § 8).

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

Rapporten godkänns.

§ 9 Inkomna skrivelser, anmälan

Förelåg tf verkställande direktörens skrivelse "Inkomna skrivelser till Svenska Bostäders styrelse, anmälan", daterad den 22 augusti 2018, (Bilaga § 9).

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

Anmälan godkänns.

§ 10 Svar på skrivelse angående äldre hemlösas situation

Förelåg tf verkställande direktörens skrivelse "Svar på skrivelse angående äldre hemlösas situation", daterad den 5 september 2018, (Bilaga § 10).

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

Svaret på skrivelsen godkänns och denna anses därmed besvarad.

§ 11 VD informerar

Verkställande direktören Pelle Björklund informerade om det förslag till utveckling av hyressättnings- och förhandlingssystemet som arbetats fram av VD-arna för nio SABO-företag. I rapporten föreslås ett regelverk för vad de årliga hyresjusteringarna ska baseras på samt att det tillskapas ett opartiskt organ för att lösa tvister mellan parterna. SABO och Fastighetsägarna har senare lagt fram en gemensam ståndpunkt i samma riktning. Även den av Hyresgästföreningen tillsatta hyreskommissionen har lagt fram liknande förslag.

Tf verkställande direktören Åsa Steen redogjorde för utfallet av årets Nöjd Kund Index för Svenska Bostäder och Stadsholmen. Resultatet baseras på enkäter till omkring 1/3 av hyresgästerna. Serviceindex för Svenska Bostäder minskade med c:a en procentenhet från en mycket hög nivå föregående år. Tillbakagången är jämnt fördelad över beståndet och de olika frågorna.

På fråga från ledamoten Bo Sundin redogjorde tf verkställande direktören för uthyrningsläget i Husby Centrum.

Som svar på fråga från ledamoten Karin Hanqvist vid föregående styrelsemöte redogjorde tf verkställande direktören för infasningen av elbilar. Sedan 2015 köps endast elbilar in. Det är långa leveranstider på elbilar som ska användas som arbetsfordon.

Som svar på fråga från vice ordföranden vid föregående styrelsemöte redogjorde tf verkställande direktören för kostnader för ombyggnaden för medborgarkontoret i Husby inklusive ombyggnaden för tidigare hyresgästen Serviceförvaltningen.

§ 12 Övriga ärenden

Inga övriga ärenden förelåg.

Vid protokollet


Anders Jenelius



Bilaga 5 A

2018-09-06

AB Svenska Bostäder

Bo Sundin (M)

Marianne Pettersson (M)

Burhan Yildiz (L)

Särskilt uttalande

Vad gäller det övergripande perspektivet på bostadsbyggandet i Stockholms stad ser vi med oro på hur ett flertal investeringar av andra aktörer, som projektet vid exempelvis Brommaplan, projekt i Älvsjö, Farsta och Hagastaden, har lagts på is. Fördröjningar och förseningar medför fördyringar. Inbromsningen av flera stora bostadsprojekt i kombination med andra faktorer på marknaden, som inlåsnings effekter, är bekymmersamma. Den socialdemokratiskt ledda regeringens beslut att införa amorteringsgrad drabbar stockholmarna mest och i synnerhet unga som redan nu står långt ifrån bostadsmarknaden. Stockholmshuset har inte resulterat i lägre hyreskostnader, något som var målet med "konceptet", som än så länge bara är spädtag. Föreliggande lägesrapport visar att inga projekt inom Stockholmshuset har tillkommit sedan den senaste rapporten. Samma sak var fallet i rapporten från juni, inga projekt hade tillkommit.

Målet för antalet studentbostäder är inte i närheten av att vara uppnått. Majoriteten når inte årsmålen vad gäller flera indikatorer för bostadsbyggande. Boverket varnar för en inbromsning i bostadsbyggandet med 25 procent i Storstockholm, detta i ett läge då bostadsbyggande behöver öka för att möta framtidens behov. I Stockholm står idag över 600 000 personer i bostadskö. Att det byggs i rekordtakt och till låga hyror är majoritetens bild, men det stämmer inte med verkligheten.

Svenska Bostäder ska bygga nära 1000 nya lägenheter per år, enligt affärsplanen handlar det om att byggstarta 1000 lägenheter 2018. Lägesrapporten visar hur projekt har fördröjts och fördröjats, delvis på grund av bristande prognossäkerhet. I rapporten nämns att Östberga norra fördröjs pga industribullerproblematik. Takpåbyggnader i Kvarndammen/Kvarnseglet har utgått pga kostnader för brandåtgärder.

Prognosen för kommunkoncernens externa upplåning är oroväckande. Den externa upplåningen bedöms mer än fördubblas under denna mandatperiod. En sådan ökningstakt på kommunkoncernens låneskuld inte är långsiktigt hållbar. Den ökade skuldutvecklingen kan komma att medföra en försämrad kreditvärdighet vilket, tillsammans med en normalisering av ränteläget, riskerar att öka kapitalkostnaderna på ett sätt som på sikt kommer att tränga undan driftmedel. Resultatet blir en kommunkoncern med påtagligt försvagad soliditet, ökad skuldbörda och allt större kapitalkostnader som inkräktar på driftbudgeten för verksamheterna.

Sammanfattningsvis har Socialdemokraternas politik de gångna fyra åren ökat de finansiella riskerna samtidigt som möjligheten att agera expansivt, i likhet med Stimulans för Stockholm under den internationella finanskrisen, kraftigt beskurits, vilket är illavarslande i ett läge när Stockholmskonjunkturen nu bedöms vika. Det är en politik som vi finner felaktig, kortsiktig och oroande och som väsentligt skiljer sig från Alliansens målmedvetna strävan att förena en hög investeringstakt för det växande Stockholm med starkt ekonomiskt ansvarstagande.

Stockholm är en fantastisk stad med goda utvecklingsmöjligheter. Enastående insatser utförs av stadens medarbetare och upphandlade företag varje dag. Men ekonomiskt

lättsinne, skuldsättning, underskott, skattehöjningar, kortsiktigt bostadsbyggande, höga sjukskrivningar, tilltagande otrygghet och ett raserat företagsklimat är tydliga signaler om att Stockholm behöver ett maktskifte i höst. Alliansens partier är redo att axla ansvaret och vända Stockholms utveckling.