

Nr 4 - 2019

Protokoll fört vid sammanträde med AB Svenska Bostäders styrelse den 13 juni 2019 i Stadshuset

Justeras:

Joakim Larsson

Clara Lindblom

Närvarande:

Ordföranden

Joakim Larsson (M)

Vice ordföranden

Clara Lindblom (V)

Ledamöterna

Karin Blomstrand (M)
Patrik Silverudd (L)
Ragnar von Malmborg (MP)
Linda Agetoft (S)
Göran Dahlstrand (S)

Suppleanterna

Johan Krafve (M)
Burhan Yildiz (L)
Ingegerd Akselsson Le Douaron (MP)
Ragnhild Elfsö (C)
Karin Hanqvist (S)
Emil Adén (S)

Personalrepresentanterna

Curt Öhrström, Fastighetsanställdas förbund
Pia Lundin, Vision

Ersättare

Joseph Dülger, SACO

Verkställande direktören

Pelle Björklund

Sekreteraren

Anders Jenelius

Dessutom närvarade tjänstemännen vid Svenska Bostäder Åsa Steen och Liselotte Tjernlund samt borgarrådsekreteraren 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 med tillägg enligt § 15.

§ 3 Anmälan om protokollsjustering

Anmälades att protokoll från styrelsens sammanträde den 25 april 2019 (nr 3 - 2019) är justerat och utsänt.

§ 4a Entledigande och förordnande som VD för Svenska Bostäder

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Entledigande och förordnande som VD för Svenska Bostäder", daterad den 13 juni 2019, (Bilaga § 4a).

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

1. Pelle Björklund entledigas på egen begäran som verkställande direktör i AB Svenska Bostäder per den 31 augusti 2019.
2. Åsa Steen utses till tillförordnad verkställande direktör i AB Svenska Bostäder från och med den 1 september 2019 till den dag ny verkställande direktör tillträder tjänsten.

§ 4 Bokslut tertial 1 och prognos 1 för helåret 2019

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Bokslut tertial 1 och prognos 1 för helåret 2019", daterad den 29 maj 2019, (Bilaga § 4).

Verkställande direktören och ekonomichefen Liselotte Tjernlund lämnade en kompletterande redogörelse. Ökad kostnad för skadedjurssanering diskuterades och Liselotte Tjernlund åtog sig att redovisa en prognos för den kostnadsposten.

Under överläggning gjorde vice ordföranden samt ledamöterna Linda Agetoft och Göran Dahlstrand, med instämmande av suppleanterna Karin Hanqvist och Emil Adén, ett särskilt uttalande i enlighet med vad som anförs i **Bilaga 4 A**.

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

1. Redogörelsen av utfallet för tertial 1 2019 godkänns.
2. Resultat- och investeringsprognos 1 för helåret 2019 godkänns.

§ 5 Finansiell rapport april 2019

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Finansiell rapport april 2019", daterad den 29 maj 2019, (Bilaga § 5).

Verkställande direktören lämnade en kompletterande redogörelse. På fråga från ledamoten Karin Blomstrand åtog sig VD att återkomma med en uppdaterad riskanalys avseende effekterna av eventuellt höjda räntor.

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

Finansiell rapport april 2019 godkänns.

§ 6 Översyn av policydokument

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Översyn av policydokument", daterad den 29 maj 2019, (Bilaga § 6).

Verkställande direktören lämnade en kompletterande redogörelse.

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

I ärendet redovisade policydokument fastställs.

§ 7 Fastställande av arbetsordning m m

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Fastställande av arbetsordning m m", daterad den 29 maj 2019, (Bilaga § 7).

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

I ärendet redovisat förslag till arbetsordning jämte instruktion för arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören fastställs.

§ 8 Översyn av attestinstruktion och attestdelegering

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Översyn av attestinstruktion och attestdelegering", daterad den 29 maj 2019, (Bilaga § 8).

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

I ärendet redovisat förslag till attestinstruktion och attestdelegering fastställs.

§ 9 Överlåtelse av tomträtten Bergen 2 i Husby SEKRETESS

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Överlåtelse av tomträtten Bergen 2 i Husby", daterad den 29 maj 2019, (Bilaga § 9).

Styrelsen beslutade att bordlägga ärendet.

§ 10 Slutredovisning avseende Svenska Bostäders nyproduktion i kv Björnlandet 1

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Slutredovisning avseende Svenska Bostäders nyproduktion i kv Björnlandet 1", daterad den 29 maj 2019, (Bilaga § 10).

På fråga från ledamoten Ragnar von Malmberg åtog sig VD att återkomma med en redovisning avseende projektets produktionskostnad, som understeg budget.

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

1. Slutredovisning avseende nyproduktion i kv Björnlandet 1 godkänns.
2. Kommunfullmäktige förslås godkänna slutredovisningen avseende nyproduktion i kv Björnlandet 1.

§ 11 Lägesrapport nyproduktion

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Lägesrapport nyproduktion", daterad den 29 maj 2019, (Bilaga § 11).

Verkställande direktören lämnade en kompletterande redogörelse.

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

Lägesrapport nyproduktion godkänns.

§ 12 Svar på skrivelse angående pausade renoveringsplaner p g a eventuella ombildningar

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Svar på skrivelse angående pausade renoveringsplaner p g a eventuella ombildningar", daterad den 29 maj 2019, (Bilaga § 12).

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

Svaret på skrivelsen godkänns och denna anses därmed besvarad.

§ 13 Inkomna skrivelser, anmälan

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Inkomna skrivelser till Svenska Bostäders styrelse, anmälan", daterad den 29 maj 2019, (Bilaga § 13).

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

Anmälan godkänns.

§ 14 VD informerar

Verkställande direktören redogjorde för bolagets samarbete med brandförsvaret avseende brandinformatörer i utsatta områden. Formerna för samarbetets har diskuterats och parterna har träffat ett nytt avtal om fortsatt samarbete.

Verkställande direktören informerade om att två intresseanmälningar avseende ombildning till bostadsrätt har inkommit till bolaget. Båda fastigheterna ligger i Grimsta och värderingar av dessa är beställda genom Stockholms Stadshus AB.

Verkställande direktören redogjorde för problem med bl a skalskyddet i fastigheten Vallgossen 14 (studentbostäder i f d S:t Görans gymnasium). Ett fullgott skalskydd står ibland i konflikt med byggnadsvårdsintressen genom att byggnaden har högsta kulturhistoriska klassning.

§ 15 Övriga ärenden

a) Skrivelse om betydelsen av centrumanläggningar

Vice ordföranden överlämnade en skrivelse daterad den 13 juni 2019 om betydelsen av centrumanläggningar, **Bilaga 15A**.

Styrelsen beslutade att överlämna skrivelsen till verkställande direktören för beredning.

b) Avtackning av VD

Ordföranden tackade verkställande direktören för ett gott arbete under alla år och meddelade att en större, officiell avtackning är planerad längre fram i tiden.

Vid protokollet

Anders Jenelius

Bilaga 4 A

2019-06-13

AB Svenska BostäderBokslut tertial 1 och prognos 1 för
helåret 2019Clara Lindblom (V)
Linda Agetoft m. fl. (S)**Särskilt uttalande**

Tertialrapporten redovisar ett ambitiöst utvecklingsarbete i många delar, inte minst inom områden som service och trygghet, men det samlade intrycket blir ändå splittrat på grund av politikens motsägelsefulla uppdrag.

Å ena sidan ska bolaget skapa ökad upplevd trygghet för hyresgästerna genom ett aktivt trygghetsarbete i Järva, Hässelby-Vällingby, Rågsved och Skärholmen å andra sidan erbjuds samma hyresgäster i Husby, Rinkeby, Grimsta, Hässelby Gård, Rågsved och Skärholmen ombildning av sina hyresrätter. Dessa olika signaler uppfattas också av hyresgästerna som motstridiga budskap.

Vår uppfattning är väl känd. Ombildningspolitiken ökar otryggheten bland bolagets hyresgäster och är med hänsyn till stadens bostadsförsörjningsansvar oförsvarbar då befintliga hyresrätter dessutom har betydligt lägre hyror än nyproduktionen.

En hög takt i bostadsbyggandet är avgörande för att minska bostadsbristen och motverka segregationen. Det är olyckligt att målet för påbörjad nyproduktion i allmännyttan har sänkts jämfört med tidigare majoritet. Vi ser även med stor oro på huruvida bolaget kommer att få de markanvisningar som behövs för att ens klara de sänkta målen för nyproduktion, då bolaget hittills i år ännu inte fått en enda markanvisning. Om målen ska nås behöver bolagets projektportfölj fyllas på, vilket bolaget fokuserar på inom enheten Tidiga skeden. Exempelvis behövs 1500 markanvisningar per år om bolaget ska klara utfallet om 500 färdigställda lägenheter per år, eftersom antalet lägenheter i projekt alltid minskar och projekt blir försenade på grund av bland annat överklaganden. Vi ser det alltså som oerhört viktigt att allmännyttan kan hålla en hög och jämn byggtakt av hyresrätter med överkomliga hyror oavsett konjunktur för att allas rätt till ett hem ska tillgodoses.

Vi vill slutligen understryka att vi motsätter oss avyttring av allmännyttans bostadsbestånd inte bara genom pågående ombildningar utan också genom försäljningar, då vår uppfattning är att allmännyttiga hyresrätter har ytterst strategisk betydelse för staden.

Bilaga 15 A

Till styrelsen i Svenska Bostäder

Skrivelse om betydelsen av centrumanläggningar

Stadens bostadsbolag fyller en viktig roll i utvecklingen av våra lokala centrum, inte minst i trygghetsarbetet som bedrivs så förtjänstfullt i flera stadsdelar i ytterstaden. Bolagen tar som stora fastighetsägare ett avsevärt ansvar för att trygga samordningen av fastighetsägare när det gäller arbetet med att skapa en positiv stads- och centrumutveckling. Dessa insatser underlättas när bolagen även äger det lokala centrumet, förutom ett större lägenhetsbestånd.

Om fastighetsbeståndet minskar försämras samtidigt förutsättningarna för bolagen att vara drivande i trygghetsarbetet, då omfattningen av de bostadssociala insatserna måste relateras till bolagens bestånd och möjligheten att på sikt öka värdet i fastigheterna. Med ägardirektiven i 2019 års budget, utan tydliga uppdrag om utveckling av centrum i områden där bolagen är närvarande, ser vi också risker för en minskad närvaro i ytterstaden på grund av befarade ombildningar i elva stadsdelar och eventuella försäljningar av förortscentrum.

För att få en bättre bild av läget i bolaget vill vi därför få en belysning av följande frågor:

1. I vilka stadsdelar äger bolaget hela eller delar av centrumfastigheterna?
2. Vilken påverkan har lokalintäkterna från centrumfastigheterna på bolagets samlade resultat?
3. Vilken roll har bolaget i trygghetsarbetet i stadsdelar där bolaget även äger centrum?
4. Vilka planer har bolaget för centrumutvecklingen?

Stockholm den 13 juni 2019

Clara Lindblom (V)