

§ 5 Förslag till Affärsplan och Budget för 2017

VD hänvisade till ärende 5.

Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:

1. Förslaget till affärsplan och budget för 2017 godkänns.
2. Vd-kommentar Budget VP 2017 antecknas.
3. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Särskilt uttalande genom skrivelse från styrelsemedlemmarna Joel Laurén m.fl., Kerstin Awino Fredriksson och Stefan Svanström.

Stockholmshem är ett av Sveriges bästa och mest välskötta bostadsbolag. Efter åtta års alliansstyre hade bolaget en mycket stark ekonomi och kraftfull organisation. Bolaget agerade affärsmässigt på marknaden samtidigt som det tog ett mycket stort bostadssocialt ansvar. Bolaget genomförde bland annat långsiktiga åtgärder för att förhindra avvisning av hyresgäster som av olika skäl inte klarat sitt boende med normala omständigheter. Detta syns exempelvis genom Hållbara Hökarängen och det fortsatta arbetet i Skarpnäck och Bagarmossen.

Sedan år 2007 har bolaget ökat nyproduktionstakten. Fler bostäder är en förutsättning för en fortsatt stark utveckling av Stockholm och under Alliansens ledarskap nådde staden den högsta byggtakten i Stockholm sedan 70-talet. En fortsatt hög byggtakt är nödvändigt för att människor ska kunna bosätta sig i Stockholm och för en bättre tillväxt. Dessvärre når bolaget inte den rödgrönrosa majoritetens mål för byggstarter. Målsättningen från 2015 att Stockholmshem skulle byggstarta 1000 lägenheter per år från 2017 sköts fram till att gälla från 2019 och i nuläget saknas uppskattningsvis runt 5000 objekt i Stockholmshems projektportfölj för att årligen kunna påbörja 1 000 bostäder. Det är ett oroväckande symptom på ett större problem i stadens bostadsförsörjning som hämmas av en för låg produktivitet från majoriteten i stadsbyggnadsnämnden.

Bolaget bör återuppta den aktiva fastighetsförvaltningen för att öka intäkterna för långsiktigt hållbar ekonomisk utveckling. I det bör också ingå att erbjuda hyresgäster i områden så som ytterstaden som domineras av kommunägda hyresrätter att köpa fastigheterna de bor i genom att bilda bostadsrättsföreningar. Bolaget bör också inventera de verksamheter man är delaktig i för att renodla sitt uppdrag att arbeta för hyresgästernas bästa. Det handlar t ex om stöd till drift av ungdomsgårdar för dem som är över 18 år. Lokaler i olika bostadsområden bör inventeras i syfte att bygga om dem till så kallade bokaler som är en blandning av bostäder och lokaler. Bolaget bör också arbeta intensivt med att öka merförsäljningen inom Fint Hemma. Det förekommer att både gemensamhetslokaler och lokaler åt Hyresgästföreningen tas upp av bolaget. Det är viktigt att understryka att de lokaler som bolaget upplåter hyresfritt i beståndet är till för samtliga hyresgäster, inte enbart medlemmar i Hyresgästföreningen.

Föreliggande ärende förhåller sig till de ekonomiska ramar och de mål som anges i kommunfullmäktiges budget. Eftersom vi har reserverat oss mot budgeten i kommunfullmäktige har vi skiljaktig mening avseende de mål som ställs upp i bolagets verksamhetsplan och budget för 2017. Det är synnerligen oroväckande att den rödgrönrosa majoriteten bedriver en kortsiktig ekonomisk politik som riskerar att urholka koncernens soliditet, försvaga dess finansiella ställning och medföra en ohållbar ökning av kapitalkostnaderna när prognosen pekar på en ökande upplåning med en miljard kronor i månaden till 2018 och ett trefaldigande av kommunkoncernens skuldbörda. Tyvärr kan vi konstatera att prognosen för bolagets soliditet går åt fel håll och

förväntas understiga miniminivån redan 2020. Nettoavkastningen minskar drastiskt kommande år, samtidigt som lånebehoven ökar. Sammantaget ger detta en betydande ökad ekonomisk risk som vid en räntehöjning på någon procent får stora konsekvenser för den ekonomiska stabiliteten.

Tidigare var den ekonomiska balansen i bolaget mycket positiv och långsiktigt hållbar med en urstark soliditet, det uppnåddes genom en aktiv fastighetsförvaltning, där köp, byten och försäljning genomfördes. Den aktiva fastighetsförvaltningen är hämmad av de rödgrönrosas ägardirektiv som inte tillåter försäljningar, vare sig till hyresgäster eller till andra bostadsbolag. Bolagets intäkter från hyror i det befintliga beståndet minskar dessutom. Långsiktigt är det ohållbart med så låga generella hyreshöjningar som åstadkommits i de senaste årens överenskommelser med motparterna. Den nuvarande oroande ekonomiska utvecklingen är ett ofrånkomligt resultat av den rödgrönrosa majoritetens medvetna politik att kraftigt höja investeringstakten och samtidigt minska intäkterna från realisationsvinster.

§ 6 Förslag till sammanträdestider 2017

VD hänvisade till ärende 6.

Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:

1. 9 februari, 9 mars, 20 april, 8 juni, 7 september, 12 oktober, 9 november (reserv) och den 9 december fastställs som sammanträdesdagar för 2017, samtliga klockan 16:00.

§ 7 Lägesrapport nyproduktion

VD hänvisade till ärende 7.

Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:

1. Lägesrapport nyproduktion godkänns.

Särskilt uttalande genom skrivelse från styrelsemedlemmarna Joel Laurén m.fl., Kerstin Awino Fredriksson och Stefan Svanström.

I Stockholm råder bostadsbrist och det finns ett stort behov av att fler bostäder kommer på plats. Byggtakten i staden ökade under Alliansens ledarskap till den snabbaste takten sedan 1970-talet. Tyvärr har vi under den rödgrönrosa majoritetens styre sett hur långbänkar av majoriteten i Stadsbyggnadsnämnden och kraftigt förlängda handläggningstider för detaljplaner inneburit fördröjningar av många bostadsprojekt och svårigheter för Stockholmshems resurser för nyproduktion att användas fullt ut.

Det svåra i Stockholm är att få fram byggklar mark. Vi har tidigare uttryckt oro för att den politiska splittringen inom vänstermajoriteten kommer att leda till svårigheter att komma överens om nya bostadsprojekt och en tillbakagång i den samlade bostadsproduktionen. Vår oro har bekräftats av att majoriteten redan tvingats backa från löftet som utfärdades till stockholmarna i budget 2015 om dubblerad byggtakt i allmännyttan från år 2017. Målsättningen att Stockholmshem skulle byggstarta 1000 lägenheter per år sköts istället fram till att gälla från 2019. I lägesrapporten från 2016-11-24 ser vi att majoritetens mål inte ens kommer att uppnås till 2019.