

STYRELSEPROTOKOLL nr 7/2017**Sammanträde med styrelsen för AB Stockholmshem**

Datum:	2017-12-07
Plats:	Styrelserummet, AB Stockholmshem, Hornsgatan 128
Närvarande:	
Ordföranden	Kadir Kasirga
Vice ordföranden	Björn Ljung
Ledamöter	Ewa Carlsson-Hallberg Sara Pettigrew Georgios Tsiroyannis Yvonne Fernell-Ingelström Stefan Svanström (lämnade mötet 17:10, under punkten hållbarhetsredovisning.)
Suppleanter	Emilia Wikström Melin Tomas Vrcek Fotios Stathis (lämnade mötet 17:22, under punkten VD informerar, Patrik A:s redovisning.) Billy Östh Carl Cederschiöld Lena Kling
Arbetsstagarrepresentanter	Börje Eriksson Kristin Selander
Övriga närvarande	Linus Johansson, tf VD Svante Larsson, chef Ekonomi Eva Lenngren, chef Boende och Lokaler Patrik Andersson, chef Bygg och Teknik Olle Torefeldt, chef Kommunikation och Marknad Karin Stener, Kommunikationschef Anna Skjöldebrand Ljung tf chef VD-stab

§ 1 Mötets öppnande

Ordföranden hälsade alla välkomna samt förklarade mötet öppnat.

§ 2 Utseende av justerare jämte protokollförare

Att jämte ordföranden justera dagens protokoll valdes vice ordförande. Olle Torefeldt valdes till sekreterare.

§ 3 Föregående protokoll 6/2017

Anmälades att föregående protokoll 6/2017 är justerat och utskickat.

§ 4 Förslag till Finanspolicy samt koncernkontolimit för 2018

VD hänvisade till ärende 4.

Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:

1. Under förutsättning att styrelsen för Stockholms Stadshus AB godkänner förslaget till finanspolicy för 2018, godkänns Stockholms Stadshus AB:s finanspolicy för 2018 som Stockholmshems egen samt
2. Koncernkontolimit för 2018 upp till 14 100 mnkr godkänns.

Särskilt uttalande genom skrivelse från styrelsemedlemmarna Yvonne Fernell-Ingelström (M), Björn Ljung (L) och Stefan Svanström (KD).

Den rödgrönrosa majoriteten bedriver en kortsiktig ekonomisk politik genom att skuldsätta stockholmarna istället för att säkerställa en långsiktig ansvarsfull finansiering. I föreliggande ärende kan vi konstatera, att bolagets totala lånelimit för 2018 skrivs upp med 2500 mnkr jämfört med 2016 (uppskrivning med 900 mnkr). Bolagets ökade lånebehov är en negativ utveckling i linje med kommunkoncernen som helhet under det rödgrönrosa styret. Den oansvariga ekonomiska politiken kommer att försvaga kommunkoncernens soliditet, öka skuldbördan och leda till allt större kapitalkostnader. Detta kommer att ta resurser i anspråk från driftsbudgeten för stadens verksamheter, som istället hade kunnat gå till att stärka kärnverksamheterna. Detta är ett ofrånkomligt resultat av den rödgrönrosa majoritetens medvetna politik att kraftigt höja investeringstakten och samtidigt minska intäkterna från realisationsvinster.

Alliansen vill förena en hög investeringstakt för ett växande Stockholm med ekonomiskt ansvarstagande. För oss är det därför viktigt, att föra en aktiv bostadspolitik och att de kommunala bostadsbolagen tillåts vara fortsatt ekonomiskt starka. Bolagen ska medverka till att Stockholm får en väl fungerande bostadsmarknad, som kännetecknas av god rörlighet och tillgänglighet för alla. Det är angeläget att bolaget tillåts vara aktivt i fastighetsförvaltningen och ha beredskap för att såväl förvärva lämpliga objekt vid lämpliga tillfällen, som att sälja objekt – för stockholmarnas, hyresgästernas och bolagets bästa.

§ 5 Förslag till Affärsplan och budget för 2018-2020 samt Verksamhetsplan (ILS) för 2018

VD hänvisade till ärende 5.

Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:

1. Förslag till affärsplan och budget för 2018 godkänns.
2. Verksamhetsplan för 2018 antecknas.
3. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Särskilt uttalande genom skrivelse från styrelsemedlemmarna Yvonne Fernell-Ingelström (M), Björn Ljung (L) och Stefan Svanström (KD).

Styrelsen föreslås besluta

Att i huvudsak godkänna bolagsledningens förslag samt därutöver anför

Följande punkter bör inarbetas i bolagets affärsplan och budget.

- Arbetssättet ”Aktiv fastighetsförvaltning” bör genomföras som innebär att sälja, byta, köpa och bygga nytt för att aktivera fastighetsbeståndet och att minska lånebehovet. Detta för att möjliggöra att bolaget ska kunna vara ett modernt och utvecklingsorienterat fastighetsbolag
- För en god förvaltning måste upplåningen hållas nere, vilket innebär krav på försäljning av delar av bolagets fastigheter till andra seriösa hyresvärdar.
- Hyresutvecklingen i det befintliga beståndet bör öka i en högre takt. Genomförandet av systematisk hyressättning bör prioriteras.
- Ombildningar till bostadsrätter bör tillåtas i miljonprogrammen. Stockholmshem bör erbjuda hyresgäster i de sk miljonprogramområdena att ombilda sina lägenheter till bostadsrätter.
- En riskanalys bör genomföras för varje ytterstadsprojekt, där risk för direktnedskrivning och för höga hyror och vikande betalningsvilja för hyresnivåer särskilt beaktas. Analysen bör redovisas i varje nyproduktionskalkyl.
- Projekt som Grow Smarter bör inte genomföras framgent.

Stockholmshem bör fullfölja omorganiseringen av verksamheten till tydliga ansvarsområden men inte tappa den viktiga funktionen att länka samman allt arbete i processer för att inte suboptimera delverksamheter. Funktionsindelade linjeorganisationer riskerar att leda till ineffektiviteter med sämre service och dyrare verksamhet som följd.

§ 6 Förslag till sammanträdestider 2018

VD hänvisade till ärende 6.

Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:

1. 8 februari, 15 mars, 19 april, 7 juni, 13 september, 11 oktober, 8 november (reserv) och den 6 december fastställs som sammanträdesdagar för 2018, samtliga klockan 16.00.

§ 7 Lägesrapport nyproduktion

Ordförande hänvisade till ärende 7.

Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:

1. Lägesrapport nyproduktion godkänns.

Särskilt uttalande genom skrivelse från styrelsemedlemmarna Yvonne Fernell-Ingelström (M), Björn Ljung (L) och Stefan Svanström (KD).

Styrelsen föreslås besluta

Att i huvudsak godkänna bolagsledningens förslag samt därutöver anför

Inriktning av planeringen för bolagets nyproduktion bör vara i att bygga smart dvs tätt, grönt och därmed tryggt. Det betyder att planera för slutna kvarter i nya områden samt att komplettera befintligt bestånd med nyproduktion som sluter halvöppna och parallellställda hus till kvarter. Det kan genomföras t ex i Solberga och i miljonprogrammet i Bagarmossen. På så sätt sparas grönstruktur och otrygghet byggs bort.

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 högsta 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 1 000 lägenheter per år sköts istället fram till att gälla från 2019. I lägesrapporten från 2017-12-07 ser vi att majoritetens mål inte ens kommer att uppnås till 2019. Det saknas ett stort antal objekt i Stockholmshems projektportfölj för att årligen kunna påbörja 1 000 bostäder.

Stigande markpriser i Stockholm, stadens beslut om högre tomträttsavgälder med automatisk uppräknings förhållande till taxeringsvärdet samt Finansinspektionens förslag till ett utökat

amorteringskrav på nationell nivå skruvar ytterligare upp de förut höga kostnaderna för köp av bostad liksom kostnaderna för hyror i kommande nyproduktion. Detta medför starkt försvårande omständigheter för nya hushåll att komma in på bostadsmarknaden och minskad rörlighet.

§ 8 Genomförandebeslut Karneolen

VD hänvisade till ärende 8.

Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:

1. Genomförandet av nyproduktion av 80 st bostäder inom kv. Karneolen i Solberga, med en projektbudget om 196 mnkr godkänns.
2. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.
3. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

§ 9 Genomförandebeslut Ringvägen

VD hänvisade till ärende 9.

Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:

1. Genomförandet av projektet för tillfälliga bostäder inom kv. Södermalm 1:1, Södermalm med en projektbudget om 34.000.000 kr inkl. moms godkänns
2. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.
3. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

§ 10 Riktlinjer för Stockholmshems EU-policyarbete

VD hänvisade till ärende 10.

Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:

1. Riktlinjer för Stockholmshems EU-policyarbete godkänns.

§ 11 Utredning om påbyggnad

VD hänvisade till ärende 11.

Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:

1. Redovisningen godkänns.

Särskilt uttalande genom skrivelse från styrelsemedlemmarna Yvonne Fernell-Ingelström (M), Björn Ljung (L) och Stefan Svanström (KD).

Bolagsledningen har på ett förtjänstfullt sätt arbetat utrett frågan om att bygga på befintliga hus. Det har många fördelar, bl a så sparas grönstruktur genom att redan hårdgjord mark används för fler bostäder.

De flesta ärenden som bolagsledningen redovisar har det gemensamt att de ekonomiska kalkylerna inte riktigt gått att få ihop. Det bör självklart innebära att tredimensionell fastighetsbildning genomförs och att bostäderna upplåts med bostadsrätt eller som ägarlägenheter.

§ 12 Information om Hållbarhetsredovisning**Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:**

1. att godkänna rapporten om bolagets nya hållbarhetsredovisning enligt Global Reporting Initiative, GRI, som införs för räkenskapsåret 2017.

§ 13 Anmälan om inkomna och besvarade remisser

VD hänvisade till ärende 13.

Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:

1. Att godkänna rapporten angående inkomna och besvarade remisser.

§ 14 VD informerar.

Patrik Andersson, Chef för bygg och teknik, informerade styrelsen om läget för byggandet av tillfälliga bostäder i form av modulhus. Produktion av de första modulerna sker nu i Örby och förfrågan ligger ute om ytterligare produktion av flera projekt. I övrigt fortsätter arbetet inom staden och Stockholms hem med att hantera bygglov och söka fler lämpliga platser.

VD redogjorde för en pågående omorganisation med förändrad arbetstid för ett antal medarbetare.

Kommunikationschef Karin Stener informerade om hanteringen av några aktuella pressfrågor.

§ 15 Övriga frågor

Inga övriga frågor.

§ 16 Mötets avslutande

Ordföranden avslutade mötet med att önska styrelsen och ledningen en God Jul och Gott Nytt År. Vice ordföranden instämde och önskade i sin tur ordföranden en God Jul och ett Gott Nytt År

Vid protokollet:

Olle Torefeldt

Justerat:

Kadir Kasirga

Björn Ljung