

## STYRELSEPROTOKOLL nr 4/2018

### Sammanträde med styrelsen för AB Stockholmshem

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Datum:                    | 2018-04-26                                                                                                                                                                                                                                           |
| Plats:                    | Styrelserummet, AB Stockholmshem, Hornsgatan 128                                                                                                                                                                                                     |
| Närvarande:               |                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Ordföranden               | Kadir Kasirga                                                                                                                                                                                                                                        |
| Vice ordföranden          | Björn Ljung                                                                                                                                                                                                                                          |
| Ledamöter                 | Sara Pettigrew<br>Georgios Tsiroyannis<br>Yvonne Fernell-Ingelström<br>Stefan Svanström<br>Emilia Wikström Melin                                                                                                                                     |
| Suppleanter               | Thomas Vrcek<br>Fotios Stathis<br>Eva Arnqvist<br>Carl Cederschiöld                                                                                                                                                                                  |
| Arbetstagarrepresentanter | Börje Eriksson<br>Kristin Selander                                                                                                                                                                                                                   |
| Övriga närvarande         | Anette Sand, VD<br>Linus Johansson, vice VD<br>Svante Larsson, chef Ekonomi<br>Patrik Andersson, chef Bygg och Teknik<br>Olle Torefeldt, chef Kommunikation och Marknad<br>Per Forsling, chef Boende och Lokaler<br>Karin Stener, Kommunikationschef |

## § 1 Mötets öppnande

Ordföranden hälsade alla välkomna samt förklarade mötet öppnat.

## § 2 Utseende av justerare

Att jämte ordföranden justera dagens protokoll valdes vice ordförande.

## § 3 Föregående protokoll 2 och 3/2018

Anmälades att föregående protokoll 2 och 3/2018 är justerat och utskickat.

## § 4 Förslag till budgetinriktning för 2019-2021

1. Förslaget till budgetinriktning för 2019 till 2021 godkänns med vid mötet gjorda revideringar av förtydliganden av aktiviteter.

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

Föreliggande ärende förhåller sig till de ekonomiska ramar och de mål som anges i kommunfullmäktiges budget. Eftersom vi har reserverat oss mot såväl budgeten som verksamhetsplanen för 2017 har vi därför skiljaktig mening även avseende inriktningen i budgetplaneringen för kommande år.

Fler bostäder är en förutsättning för en fortsatt stark utveckling av Stockholm och vi har nu den högsta byggtakten i Stockholm sedan 70-talet. Vi ser därför med stor oro på att den politiska splittringen inom den rödgrönrosa majoriteten kommer att leda till en tillbakagång i bostadsproduktionen. Det kommer att framför allt drabba de unga som vill komma till Stockholm för att studera eller arbeta.

För oss är det viktigt att föra en aktiv bostadspolitik och att de kommunala bostadsbolagen tillåts vara fortsatt ekonomiskt starka, och medverka till att Stockholm får en väl fungerande bostadsmarknad som kännetecknas av god rörlighet och tillgänglighet för alla. De kommunala bostadsbolagen har ett särskilt ansvar för att förnya och utveckla ytterstaden och göra hela Stockholm attraktivt i alla dess delar. Bostadsbolagen ska medverka till att utveckla ytterstaden, dess miljöer och attraktivitet i samverkan med privata aktörer och boende.

Vi konstaterar att bolagets högre investeringsvolymerna också ökar den finansiella risken vid eventuellt ökade marknadsräntor. Bolaget själva bedömer att eventuellt ökade marknadsräntor kommer att få stora konsekvenser på resultatnivå. Detta samtidigt som bolagets soliditet sjunker för varje år. Vi måste därför återigen påtala vikten av att staden behöver få in kapital i bolaget genom att tillåta ombildningar i ytterstaden och via försäljning av mark.

Att bygga allting med lånade pengar är både osunt och riskabelt, och kommer att slå mot stockholmarna när räntan går upp.

Detta handlar till stor del om den aktiva 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 *mycket* oroande att det så uttryckligen inte planeras några försäljningar av anläggningstillgångar under perioden.

## § 5 Anmälan om stämma i moderbolag och dotterbolag

VD hänvisade till ärende 5.

**Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:**

1. Anmälan av årsstämmoprotokollet för Stockholmshem samt bolagsstämmorna för dotterbolagen godkänns.

## § 6 Antagande av internkontrollplan för 2018

VD hänvisade till ärende 6.

**Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:**

1. Förslag till internkontrollplan för 2018 fastställs.

## § 7 Lägesrapport nyproduktion

VD hänvisade till ärende 7.

**Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:**

1. Lägesrapport nyproduktion godkänns.

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

Inriktningen av planeringen för bolagets nyproduktion bör vara att bygga smart d.v.s. 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 grönsstruktur och otryggheten 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-ta-

let. 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 Stockholmsshems 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 2018-04-11 ser vi nu att majoritetens mål inte ens kommer att nås till 2020. Den nya målsättningen är enligt budgetinriktning för 2019-2021 att först 2021 ha nått en produktionstakt om 1000 lägenheter årligen. I Skärholmsdalen, med formell markanvisning för 100 lägenheter till Stockholmshem, har kompletterande undersökningar visat, att projektet inte är förenligt med Förbifart Stockholm. Detta innebär dessvärre, att projektet därmed utgår, vilket dessutom innebär 100 lägenheter färre än gällande planering. Det saknas fortfarande ett stort antal objekt i Stockholmsshems projektportfölj för att årligen kunna påbörja 1 000 bostäder

Stigande markpriser i Stockholm, stadens beslut om högre tomträttsavgälder med automatisk uppräknings i 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 Antagande av policys

VD hänvisade till ärende 8.

**Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:**

1. Samtliga policys enligt bilagor antas.

## § 9 Arbetsordning och instruktion för delegation, attest och utanordning

VD hänvisade till ärende 9.

**Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:**

1. Styrelsens arbetsordning jämte Vd-instruktion enligt bilaga antas.

## § 10 Genomförandebeslut Persikan

VD hänvisade till ärende 10.

## **Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:**

1. Genomförandet av nyproduktion i Kv Persikan, som omfattar 151 bostäder, gruppbo-städer, livsmedelsaffär, lokaler och förskola till en total investeringsutgift om 710 mnkr inkl. moms.
2. Kommunfullmäktige föreslås godkänna genomförandet av nyproduktion av 151 bostä-der, gruppbo-städer, livsmedelsaffär, lokaler och förskola till en total investeringsutgift om 710 mnkr inkl. moms.
3. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande fortsatt projektering och pro-duk-tion.

## **§ 11 Genomförandebeslut ombyggnation Skärholmen**

VD hänvisade till ärende 11.

## **Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:**

1. Genomförandet av projektet med en projektbudget om 84 mkr inkl. moms godkänns.
2. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.

## **§ 12 Stockholmshyra**

VD hänvisade till ärende 12.

## **Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:**

1. Styrelsen godkände den muntliga informationen.

## **§ 13 Anmälan angående 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

Vd informerade om hur kundnöjdhetsindex utvecklats de senaste åren och en del av de åtgärder som bolaget vidtagit som prioriteringar i det arbetet samt informerade om den kommande enkätutdelningen den 15 maj som samtliga bolagets anställda deltar i.

Vd informerade kortfattat om de senaste åren utveckling avseende beräknade koldioxidutsläpp respektive köpt energi i bolaget.

Patrik Andersson och Linus Johansson redogjorde för de pågående projekten för tillfälliga bostäder samt när projekten planeras färdigställas från juni och framåt.

Vd och Karin Stener informerade i korthet om Rättvist byggande och den mediabevakning som varit kring detta.

## § 15 Övriga frågor

Björn Ljung (L), Yvonne Fernell-Ingelström m.fl. (M), och Stefan Svanström (KD) ingav två skrivelser som bolagets ombeds återkoppla till styrelsen med.

## § 16 Mötets avslutande

Ordföranden avslutade mötet.

**Vid protokollet:**

Linus Johansson

**Justerat:**

Kadir Kasirga

Björn Ljung