

STYRELSEPROTOKOLL nr 5/2018

Sammanträde med styrelsen för AB Stockholmshem

Datum:	2018-06-07
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
Suppleanter	Thomas Vrcek Fotios Stathis Eva Arnqvist Billy Östh Carl Cederschiöld Lena Kling, från ärende 4
Arbetsstagarrepresentanter	Börje Eriksson Kristin Selander
Övriga närvarande	Anette Sand, VD Linus Johansson, vice VD Svante Larsson, chef Ekonomi Patrik Andersson, chef Bygg och Teknik Olle Torefeldt, chef Kommunikation och Marknad Per Forsling, chef Boende och Lokaler Åsa Stenmark, Kommunikationschef ?

Ordföranden hälsade alla välkomna samt förklarade mötet öppnat.

§ 2 Utseende av justerare

Att jämte ordföranden justera dagens protokoll valdes vice ordförande.

§ 3 Föregående protokoll 4/2018

Anmälades att föregående protokoll 4/2018 är justerat och utskickat. Noterades att Börje Eriksson inte var närvarande vid föregående protokoll varför detta justerades.

§ 4 Tertialrapport 1

VD hänvisade till ärende 4.

Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:

1. Tertialrapport 1 för perioden 1 januari – 30 april 2018 godkänns.

Särskilt uttalande från styrelsemedlemmarna Björn Ljung (L), och Yvonne Fernell-Ingelström m.fl. (M)

Att fler bostäder kommer på plats är en förutsättning för att Stockholms starka tillväxt och utveckling ska kunna fortsätta. Byggtakten i staden varvades under Alliansens ledarskap upp till den snabbaste nivån sedan 1970-talet. Mellan 2006 – 2014 färdigställdes närmare 39 000 nya bostäder. En fortsatt hög byggtakt är nödvändig för att människor ska kunna bosätta sig i Stockholm och för en ökad tillväxt. Vi anser därför, att det är beklagligt att majoriteten inte når upp till målsättningen om antalet *färdigställda* bostäder under 2018. Men framförallt är det tydligt att projektportföljen för bolaget är för tunn för att nå upp till målsättningarna under kommande år. Majoriteten i Stockholmshems styrelse har redan tvingats backa från sitt löfte om dubblerad bostadsproduktion i allmännyttan med 1000 lägenheter per år från 2017, i nuläget bedömer bolaget att årsmålet inte ens nås till 2019. Uppskattningsvis saknas runt 5000 objekt i Stockholmshems projektportfölj för att årligen kunna påbörja 1000 bostäder. (Stämmer dessa siffror fortfarande?) Bolaget bedömer enligt föreliggande rapport att däremot kunna uppnå årsmålet avseende antal *påbörjade* bostäder.

Vi oroas även över den ansvarslösa och kortsiktiga ekonomiska politik som den rödgrönrosa majoriteten bedriver och som försämrar soliditeten i bolaget. Det rödgrönrosa ledarskapet på koncernövergripande nivå riskerar på sikt att urholka hela koncernens soliditet, försvaga dess finansiella ställning och medföra en ohållbar ökning av kapitalkostnaderna. Det är ett ofrånkomligt resultat av majoritetens politik att kraftigt höja investeringstakten och samtidigt kraftigt minska intäkterna från realisationsvinster. Kapitalkostnaderna för det växande skuldberget kommer att öka när räntorna höjs, vilket kommer att ta resurser i anspråk som annars hade kunnat tillföras stadens kärnverksamhet.

Den rödgrönrosa majoritetens långbänkar i stadsbyggnadsnämnden går inte enbart ut över bostadsproduktionen utan har också försvårat och fördröjt för Stockholmshem att bygga och driftsätta ny solenergi på bolagets fastighetsbestånd. Bolaget missar under 2017 sitt mål för årlig energiproduktion baserad på solenergi och det är beklagligt att politisk klåfingrighet fördröjer utvecklingen av hållbara energikällor för bolaget.

Det är mycket positivt att kundnöjdheten ökar som ett resultat av det målmedvetna och ambitiösa arbete som bolagets ledning och medarbetare har lagt ned under 2017. Stockholmshems historia av hög nöjdhet bland kunder ger högt ställda förväntningar på resultat inom detta område och det är glädjande att bolaget lever upp till förväntningarna.

För oss är det viktigt att föra en aktiv bostadspolitik, att en mångfald av byggherrar deltar i att bygga staden och att de kommunala bostadsbolagen tillåts att kunna vara ekonomiskt starka. Det är nödvändigt för att garantera att det finns medel till både nyproduktion och välbehövda renoveringar i allmännyttans bestånd, så att projekt inte behöver skjutas på framtiden. Vår bostadspolitik medverkar till att Stockholm får en väl fungerande bostadsmarknad som kännetecknas av god rörlighet och tillgänglighet för alla.

Föreliggande T1 visar glädjande nog många positiva tendenser om bolaget. Men inte allt som markeras som grönt eller gult i ILS kan rimligen antas klaras av under året. Endast 27 bostäder har påbörjats av årsmålet 800 – en försämring jämfört med tidigare rapport. Av andra delar av styrelsens handlingar framgår att målet inte kan nås. Det borde naturligtvis vara en röd markering. Övriga indikatorer bör vara gula och inte gröna. Detsamma gäller för ”antalet färdigställda studentlägenheter” som borde ha en röd markering. När det gäller försöks- och träningslägenheter ligger bolaget också mycket långt från årsmålet och borde markeras med gult istället för grönt.

Även vad gäller aktivt miljöarbete kommer bolaget enligt indikatorn ”årlig energiproduktion baserad på solenergi” kraftigt avvika negativt från årsmålet och markeras med röd.

Sammanfattningsvis fungerar bolaget väl i de flesta avseenden, men det viktiga uppdraget att aktivt bidra till nyproduktionen fallerar på del flesta punkter som kan mätas.

§ 5 Finansrapport per 2018-04-30

VD hänvisade till ärende 5.

Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:

1. Finansrapport per 2018-04-30 godkänns.

Särskilt uttalande från styrelsemedlemmarna Björn Ljung (L), och Yvonne Fernell-Ingelström m.fl. (M)

Grunden för stockholmarnas gemensamma välfärd är att säkra stadens finanser och bygga upp stadens finansiella tillgångar. Detta kräver en aktiv förvaltning av stadens fastighetsbestånd och strategiska avyttringar av tillgångar som inte utgör stadens kärnverksamhet.

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.

Den socialdemokratiskt ledda majoriteten bedriver däremot en kortsiktig ekonomisk politik, som urholkar Stockholms soliditet och försvagar stadens finansiella ställning. Det är ett ofrånkomligt resultat av Socialdemokraternas politik att kraftigt höja investeringstakten och samtidigt minska intäkterna från realisationsvinster och beståndsförsäljningar.

Det rådande ränteläget, med en negativ reporänta, är exceptionellt och kan inte förmodas vara hur länge som helst. När väl ränteläget normaliseras riskerar staden en kostnadsexplosion på grund av omfattande kapitalkostnader. Det riskerar i sin tur att påtagligt tränga undan utrymmet för välfärdens verksamheter. Följden blir att stadens ekonomi kommer att behöva saneras för att lindra verkningarna av majoritetens kortsiktiga ekonomiska politik. Det riskerar i sin tur att påtagligt tränga undan utrymmet för välfärdens verksamheter.

Sedan 2012 har kommunkoncernens upplåning fördubblats. Prognosen i de finansiella månadsrapporterna visar att majoriteten kommer att låna omkring en miljard kronor i månaden, med följd att kommunkoncernens skuldbörda fördubblas till 50 miljarder kronor vid utgången av innevarande mandatperiod. En ökande skuldbörda och minskande soliditet riskerar på sikt att urholka kommunkoncernens finansiella ställning, med följd att kreditvärdigheten kan komma att försämrast. En försämrad kreditvärdighet skulle i sin tur medföra ökade räntekostnader. Det är allvarligt, i ett läge där räntekostnaderna redan prognostiseras att öka med mellan 30 och 50 procent till följd av skuldbördans ökning.

§ 6 Anmälan av hyresöverenskommelse för 2018

VD hänvisade till ärende 6.

Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:

1. Informationen om resultatet av förhandlingar om 2018 års hyror godkänns.

§ 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-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 2018-04-11 ser vi nu att majoritetens mål inte ens kommer att nås till 2019. 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.

Ett annat exempel på bristen på politiskt ledarskap i det rödgrönrosa styret är att, utan information till Stockholmshems styrelse, bolagets planerade bostäder vid Karlsbodavägen i Mariehäll, ska användas för skoländamål. Allt enligt uppgifter i en debatt i kommunfullmäktige. Det betyder att Stockholmshem mister ytterligare en möjlighet att uppfylla målen om bostadsproduktion. Skolor är helt nödvändiga att planera in i samband med nyproduktionen, men majoriteten förmår inte det utan tar i stället bostadsmark från Stockholmshems nyproduktion.

Det saknas fortfarande 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 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 Anmälan angående inkomna och besvarade remisser

VD hänvisade till ärende 8.

Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:

1. Att godkänna rapporten angående inkomna och besvarade remisser.

§ 9 Svar på skrivelse om digitalisering mm

VD hänvisade till ärende 9.

Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:

1. Att godkänna bolagets redogörelse för Stockholmshems arbete med innovation och digitalisering.

§ 10 Svar på skrivelse om markanvisningar

VD hänvisade till ärende 10.

Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:

1. Redovisningen godkänns.

§ 11 Svar på skrivelse om trygghet mm

VD hänvisade till ärende 11.

Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:

1. Redovisningen godkänns.

§ 12 Instruktion för delegation, attest och utanordning

VD hänvisade till ärende 12.

Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:

1. Instruktionerna för delegationen, attest och utanordning för verksamheten vid AB Stockholmshem fastställs.
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

§ 13 VD informerar

Vd informerar om det pågående arbetet med Stockholmshyra och sammanfattar det med att arbetet fortlöper enligt plan, parterna står nära varandra inför kommande förhandlingar och att det är en viktig utgångspunkt att ta ansvar för hyresgästerna.

Vd och Linus Johansson informerade om tillfälliga bostäder och den plan som ligger för färdigställande av kommande projekt och att Länsstyrelsen har godkänt bygglov för Svedjaren 2 varför planeringen fortlöper i enighet med redovisningen för färdigställande.

Linus Johansson och Patrik Andersson informerade om att bolaget arrenderar fastigheterna Betongblandaren 14 och Fullblodet 9 i Mariehäll till Sisab för upprättande av en tillfällig skola i Mariehäll under begränsad period. Sisab kommer riva befintliga fastigheter så snart dessa är tömda på hyresgäster vilket kommer ske under början av hösten 2018.

§ 14 Övriga frågor

Inga övriga frågor.

Ordföranden och vice ordföranden samt Vd önskade samtliga en glad sommar.

§ 15 Mötets avslutande

Ordföranden avslutade mötet.

Vid protokollet:

Linus Johansson

Justerat:

Kadir Kasirga

Björn Ljung