

STYRELSEPROTOKOLL nr 7/2015

Sammanträde med styrelsen för AB Stockholmshem

Datum:	2015-12-03
Plats:	Styrelserummet, AB Stockholmshem, Hornsgatan 128
Närvarande:	
Ordföranden	Kadir Kasirga Kerstin Fredriksson (för Björn Ljung)
Ledamöter	Ewa Carlsson-Hallberg Sara Pettigrew Georgios Tsiroyannis Joel Laurén Stefan Svanström
Suppleanter	Emilia Wikström Melin Fotios Stathis Gunilla Bhur Billy Östh (§ 1 – 18) Carl Cederschiöld (§ 1 – 18)
Arbetstagarrepresentanter	
Ordinarie	Börje Eriksson Kristin Selander
Övriga närvarande	Eva Nygren, VD Anna-Lena Alexandersson, chef HR Patrik Andersson, chef bygg & teknik Linus Johansson, chef affärsstöd Svante Larsson, chef ekonomi Eva Lenngren, chef boende och lokaler Olle Torefeldt, chef kommunikation och marknad Anna Skjöldebrand Ljung, affärsutvecklare Björn Lindstaf, styrelsesekreterare

§ 1 Mötets öppnande

Ordföranden hälsade alla välkomna samt förklarade mötet öppnat.

§ 2 Utseende av justeringsmän

Att jämte ordföranden justera dagens protokoll valdes Joel Laurén.

§ 3 Föregående protokoll 6/2015

Anmäldes att föregående protokoll 6/2015 är justerat och utskickat.

§ 4 Information om Stockholmshems kundperspektiv

Före styrelsemötet hölls ett miniseminarium om Stockholmshems serviceorganisation där personal från några av bolagets avdelningar fick redogöra för sina respektive funktorer och arbetssätt.

Styrelsen för Stockholmshem beslutar följande:

1. Styrelsen tackade för informationen.

§ 5 Förslag till Finanspolicy samt koncernkontolimit för 2016

VD hänvisade till ärende 5.

Styrelsen för Stockholmshem beslutar följande:

1. Under förutsättning att styrelsen för Stockholms stadshus AB godkänner förslaget till finanspolicy för 2016, godkänns Stockholms stadshus AB:s finanspolicy för 2016 som Stockholmshem egen samt
2. Koncernkontolimit för 2016 upp till 10 700 mnkr godkänns.

Särskilt uttalande gjordes av Joel Laurén med instämmanden från Billy Östh och Carl Cederschiöld, samt Kerstin Fredriksson och Stefan Swanström.

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. Det är angeläget att bolaget fortsätter att vara aktivt i fastighetsförvaltningen och redo att både förvärva lämpliga objekt vid tillfälle och att sälja objekt för stockholmarnas, hyresgästernas och bolagets bästa.

Den rödgrönrosa majoritetens ekonomiskt ansvarslösa politik blir som mest tydlig i prognoserna för stadens långsiktiga ekonomiska utveckling. 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. Det är ett ofrånkomligt resultat av majoritetens politik att kraftigt höja investeringstakten och

samtidigt minska intäkterna från realisationsvinster. Resultatet kommer att bli en kommunkoncern med påtagligt försvagad soliditet, ökad skuldbörda och allt större kapitalkostnader som inkräktar på driftbudgeten för verksamheterna.

Vi befarar att den rödgrönrosa majoritetens politik kommer att öka de finansiella riskerna samtidigt som möjligheten att agera expansivt, i likhet med Stimulans för Stockholm under den internationella finanskrisen, kraftigt beskärs. Det är en politik som vi finner felaktig, kortsiktig och ansvarslös och som väsentligt skiljer sig från Alliansens målmedvetna strävan att förena en hög investeringstakt för det växande Stockholm med starkt ekonomiskt ansvarstagande. Nuvarande politik försvagar stadens finansiella ställning och medför en ohållbar ökning av kapitalkostnaderna. Prognosen pekar i nuläget mot en ökad upplåning med en miljard kronor i månaden till 2018 och ett trefaldigande av kommunkoncernens skuldbörda.

Majoritetens skuldsättande av staden återspeglas i föreliggande ärende genom det faktum att bolagets totala limitbehov för 2016 skrivs upp med 750 mnkr jämfört med 2015. Detta är direkt kopplat till bolagets ökade investeringar för att klara nyproduktionsmålen. I det sammanhanget kan vi inte nog understryka vikten av att nyckeltal som soliditet och driftnetto följs noggrant.

§ 6 Förslag till Affärsplan och Budget för 2016

VD hänvisade till ärende 6.

Styrelsen för Stockholmshem beslutar följande:

1. Förslagen till affärsplan och budget för 2016 godkänns.
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Särskilt uttalande gjordes av Joel Laurén med instämmanden från Billy Östh och Carl Cederschiöld, samt Kerstin Fredriksson och Stefan Swanström.

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 ser därför med stor oro på att den politiska splittringen inom den rödgrönrosa majoriteten riskerar att leda till en tillbakagång i bostadsproduktionen. Det drabbar framförallt unga som vill kunna få sin första bostad eller som kommer till Stockholm för att studera eller arbeta. I affärsplan och budget för 2016 backar majoriteten från sitt löfte om att fördubbla produktionen i allmännyttan till 2017. I ärendet formuleras ambitionerna att bolaget ska *”aktivt bidra till den fördubblade bostadsproduktionstakten 2019”*. Den formuleringen kan jämföras med affärsplan och budget för 2015 då målformuleringen var betydligt skarpare i form av att bolaget skulle *”från 2017 byggstarta ca 1000 lägenheter per år.”* Motsvarande ambitionssänkning syns i den rödgrönrosa budgeten för Stockholms stad. I bostadsbolagens ägardirektiv i budget 2015 står det att de tre allmännyttiga bolagen ska

”*dubblera nuvarande nyproduktionstakt till 2017*”. I budgeten för 2016 saknas den skarpa målsättningen och istället formuleras målet för de tre bostadsbolagen att ”*nyproduktionstakten ska ökas stegvis från 1 500 påbörjade bostäder per år 2016 till 3 000 påbörjade bostäder per år 2019*”. Det är ett misslyckande från majoriteten att redan efter ett år vid makten tvingas backa från ett av sina viktigaste löften till stockholmarna.

För oss är det viktigt att föra en aktiv bostadspolitik och att de kommunala bostadsbolagen tillåts att fortsatt kunna vara ekonomiskt starka. Vår bostadspolitik medverkar till att Stockholm får en väl fungerande bostadsmarknad som kännetecknas av god rörlighet och tillgänglighet för alla. Det är angeläget att bolaget fortsätter att vara aktivt i fastighetsförvaltningen och redo att både förvärva lämpliga objekt vid tillfälle och att sälja objekt för stockholmarnas, hyresgästernas och bolagets bästa.

Vi vill också understryka att en aktiv fastighetsförvaltning kan vara en del av att säkra de finansiella förutsättningarna för att Stockholmshem aktivt ska kunna bidra till stadens höjda målsättningar för ökat bostadsbyggande. Det är därför olyckligt om Stockholmshems styrelse motsätter sig all ombildning av det befintliga beståndet eftersom intäkter från ombildningar skulle kunna användas för att finansiera framtida investeringar i nyproduktion och samtidigt minska bolagets beroende av belåning. Därutöver bidrar ombildningar av det befintliga beståndet i ytterstaden till att aktivt motverka segregationen genom att fler Stockholmare blir resursstarka i områden som inte sällan domineras av socioekonomiskt svagare grupper. Samtidigt blir ytterstaden mer attraktiv även för resursstarka grupper som annars söker sig till andra områden

Föreliggande ärende förhåller sig till de ekonomiska ramar och de mål som anges i kommunfullmäktiges budget. Eftersom att Moderaterna, Liberalerna och Kristdemokraterna har reserverat sig mot budgeten i kommunfullmäktige har vi skiljaktig mening i förhållande till majoriteten avseende de mål som ställs upp i bolagets verksamhetsplan och budget för 2016. Framförallt har vi allianspartier ett gemensamt synsätt på hur vi bör förhålla oss till att bolagen ska drivas i denna expansionsfas.

Det är synnerligen oroväckande att majoriteten bedriver en kortsiktig ekonomisk politik som riskerar att urholka koncernens soliditet, försvaga dess finansiella ställning och medföra en ohållbar ökning av kapitalkostnaderna. Prognosen pekar i nuläget mot en ökad upplåning med en miljard kronor i månaden till 2018 och ett trefaldigande av kommunkoncernens skuldbörda. Det är ett ofrånkomligt resultat av majoritetens politik att kraftigt höja investeringstakten och samtidigt minska intäkterna från realisationsvinster.

§ 7 Förslag till sammanträdestider 2016

VD hänvisade till ärende 7.

Styrelsen för Stockholmshem beslutar följande:

1. 4 februari, 10 mars, 21 april, 9 juni, 1 september, 6 oktober, 3 november (reserv) och den 8 december fastställs som sammanträdesdagar för 2016, samtliga klockan 16.00.

§ 8 CSR (Corporate Social Responsibility) - strategi

VD hänvisade till ärende 8.

Styrelsen för Stockholmshem beslutar följande:

1. Strategin för CSR Corporate Social Responsibility antas och implementeras i affärsplanen.

§ 9 Kompletterande ägardirektiv, systemstöd rekrytering mm

VD hänvisade till ärende 9.

Styrelsen för Stockholmshem beslutar följande:

1. Stockholmshem får i uppdrag att genomföra ägardirektiv gällande upphandling av systemstöd för rekrytering och avtalsförvaltning i tillämpliga delar.

§ 10 Lägesrapport nyproduktion

VD hänvisade till ärende 10.

Styrelsen för Stockholmshem beslutar följande:

1. Lägesrapporten nyproduktion godkänns.

Särskilt uttalande gjordes av Joel Laurén med instämmanden från Billy Östh och Carl Cederschiöld, samt Kerstin Fredriksson och Stefan Swanström.

I lägesrapporterna för Stockholmshem har det under året varit tydligt att majoritetens mål från förra årets budget med dubblerad nyproduktion från år 2017 inte håller. Vår oro bekräftas nu inte bara av den nya budgeten och affärsplanen, utan även av det faktum att lägesrapporten prognosticerar att bolagets nyproduktion jämfört med majoritetens budgetmål inte kommer att nås under hela mandatperioden.

I lägesrapporten som föreligger styrelsen under dagens sammanträde har majoriteten tagit bort sina skarpa målsättningar för både 2017 och 2018. Där det tidigare fanns ett skarpt löfte om 1 000 bostäder per år från 2017 har det nu ändrats till en avsevärt vagare formulering om en successiv stegring till 2019. Det är anmärkningsvärt att majoriteten redan efter ett år backar från ett av sina egna viktigaste bostadspolitiska mål. Den viktiga frågan i sammanhanget är hur det påverkar uppfyllandet av stadens totala bostadsmål. Fördröjningar av bostadsprojekt på grund av överklaganden och långbänkar av majoriteten i Stadsbyggnadsnämnden innebär svårigheter för Stockholmshems produktion och att resurser för nyproduktion vid bolaget inte kan användas fullt ut. Misslyckas majoriteten med att hålla uppe den snabba byggtakt som Alliansen lämnade över så drabbar det främst Stockholms unga vuxna som får det svårare att få tag i sin första bostad.

§ 11 Nyproduktion av bostäder i kv. Rebeckorna i Bredäng - genomförandebeslut

VD hänvisade till ärende 11.

Styrelsen för Stockholmshem beslutar följande:

1. Genomförandebeslut för nybyggnad av 14 bostäder i projektet Rebeckorna i Bredäng med uppskattad total slutlig produktionskostnad på 60 mnkr godkänns.
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

§ 12 Nyproduktion av bostäder i kv. Sävlången m.fl. i Årsta - inriktningsbeslut

VD hänvisade till ärende 12.

Styrelsen för Stockholmshem beslutar följande:

1. Inriktningsbeslut för nybyggnad av 160 bostäder i projektet Sävlången m.fl. med uppskattad total slutlig produktionskostnad på 495 mnkr godkänns.
2. Hemställes att kommunfullmäktige godkänner genomförandet av nybyggnad i projektet Sävlången m.fl med uppskattad total slutlig produktionskostnad på 495 mnkr.
3. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

§ 13 Ombyggnad för ICA-butik i k. Linjalen 8 på Södermalm

VD hänvisade till ärende 13.

Styrelsen för Stockholmshem beslutar följande:

1. Genomförandet av ombyggnaden för dagligvarubutik i kv. Linjalen 8 för 115 mkr exkl.moms godkänns.

Särskilt uttalande gjordes av Kadir Kasirga och Ewa Carlsson-Hallberg med instämmande från Emilia Wikström-Melin, samt Sara Pettigrew med instämmande från Fotios Stathis samt Georgios Tsiroyannis.

I detaljplanen för området runt Rosenlundsparken planeras både för utökat utbud av service och handel samt nyproduktion av flerbostadshus. Beslutet fattas i enlighet med stadens planer för området. Målsättningen är ett mer funktionellt och levande grannskap utan att väsentliga kvaliteter som idag uppskattas av boende går förlorade. Här kan särskilt nämnas Linjalens gård, där det finns alla möjligheter att i dialog med bolaget både bevara och utveckla efter hyresgästernas önskemål.

När Stockholm växer och blir tätare är det avgörande att ett bra serviceutbud finns i alla områden, både för att minska onödiga bilresor och för att möjliggöra levande och trygga stadsdelar.

I och med att styrelsen fattar beslut i frågan vidtar en dialog och en samrådsprocess med de boende i kvarteret Linjalen rörande gemensamma utrymmen. Den rödgrönrosa majoriteten strävar efter en god relation med hyresgästerna och ser gärna ett aktivt deltagande från så många som möjligt i den demokratiska processen.

§ 14 Rapport angående arbetet med statsutveckling i ytterstaden

VD hänvisade till ärende 14.

Styrelsen för Stockholmshem beslutar följande:

1. Rapporten angående Stockholmshems ytterstadsarbete godkänns.

§ 15 Förslag till Kompiskontrakt för äldre

VD hänvisade till ärende 15.

Ordföranden föreslog att styrelsen skulle besluta i enlighet med VD:s förslag.

Joel Laurén med instämmanden från Billy Östh och Carl Cederschiöld, samt Kerstin Fredriksson och Stefan Swanström föreslog att styrelsen skulle besluta i enlighet med det av dem framlagda förslaget till beslut.

1. VD:s förslag till beslut godkänns i huvudsak
2. Därutöver anföres

Det är väldigt bra med flera olika typer av boendeformer, det behövs i en växande stad med människor i alla åldrar. Stadens bostadsbolag ska främja flexibilitet. Däremot motsätter vi oss att bolaget sätter ett tak på maximalt fyra år för upplåtelsen. För att kompiskontrakt för 65+ ska vara ett attraktivt alternativ menar vi att besittningsskydd ska finnas, samt att bostaden ej upplåts som korttidsförhyrning.

Styrelsen för Stockholmshem beslutar följande:

1. Bolaget ska i samarbete med Bostadsförmedlingen starta förmedling av s k Kompiskontrakt för personer över 65 år.
2. Kompiskontrakt förmedlas till sökande över 65 år med utgångspunkt från kötiden hos en köande som vill dela lägenhet med en medsökande. Kompisen blir medhyresgäst på hyresavtalet på samma villkor som den initialt köande.
3. Kompiskontrakt upplåts under maximalt fyra år och förenas med avstående av besittningsskydd. Kötid hos bostadsförmedlingen bibehålls.
4. Som kompislägenheter förmedlas trerumslägenheter till två kompisar.
5. Utvärdering av boendeformen sker efter en provotid om två år.

§ 16 Anmälan angående inkomna och besvarade remisser

VD hänvisade till ärende 16.

Styrelsen för Stockholmshem beslutar följande:

1. Styrelsen beslutar att godkänna rapporten angående inkomna och besvarade remisser.

§ 17 Utseende av firmatecknare

VD hänvisade till ärende 17.

Styrelsen för Stockholmshem beslutar följande:

1. Bolagets firma tecknas från och med 2015-12-03, förutom av styrelsen, av verkställande direktören, Nygren, Eva, ekonomichefen Larsson, Svante Lennart, chefen för affärsstöd, Johansson, Linus Patrik, chefen för bygg och teknik, Andersson, Mats Wilhelm Patrik, ordföranden Kasirga, Kadir, vice ordföranden Ljung, Björn Tom Gunvall, två i förening eller var och en av dem i förening med kommunikations- och marknadschefen Torefeldt, Olle Karl Stig-Olov eller chefen för boende och lokaler, Lenngren, Eva Marie.
2. Verkställande direktören har rätt att teckna firman beträffande löpande förvaltningsåtgärder
3. Ärendet förklaras omedelbart justerat.

§ 18 VD informerar

Bostäder för ensamkommande flyktingbarn: Stockholmshem och övriga bostadsbolag har som ett särskilt uppdrag fått i uppgift att mycket snabbt hitta lämpliga bostäder eller lokaler för ensamma flyktingbarn. Det handlar främst om tomma lägenheter/lokaler och bostadspaviljonger, eller projektfastigheter. Vi har redan ställt tre större objekt till stadens förfogande och jobbar hårt med andra större projekt som kan komma i fråga på lite sikt.

Hyresförhandlingarna: Förhandlingarna med Hyresgästföreningen går trögt, vi har hittills bara fått ett 0-bud som svar på bolagets begäran om hyreshöjning på 2,3 % för 2016.

Valla Torg:

- Byggetablering ombyggnad: vi har i projektet haft som ambition att både effektivisera och minimera kostnaderna samtidigt som vi vill minimera negativa effekter av projektet, bla avseende framkomligheten i området. En etablering i bodar blir dyrt, och tar stort utrymme då det handlar om ca 40 bodar. Uppställande av bodar för detta skulle innebära hinder i framkomligheten i området under många år.
- Valla Scen: Rivningskontraktet är uppsagt men de har vägrat flytta ut. Stockholmshem har kontaktat andra hyresvärdar i Årsta för att hitta alternativa lokaler men inte lyckats med detta. Stockholmshem har gett ekonomiskt stöd till Valla Scen med totalt 200 000 kronor.

- **Ombyggnadshyrorna:** Linus Johansson, chef Affärsstöd, informerade om effekten på avkastningen i projektet beroende på vilken bruksvärdeshyra som gäller. Han redovisade också det förslag till nya hyror som presenterats för våra kunder. Förhandlingarna om nya hyror är inte avslutade, men för att inte stoppa projektet behöver vi pröva ombyggnadsåtgärderna i Hyresnämnden i det fall någon hyresgäst inte skulle godkänna åtgärderna. Bolagets investeringar i ombyggnaden motsvarar 550 Mkr för 302 lägenheter.

Medarbetarenkät 2015: AMI – aktivt medskapandeindex ligger högt och stabilt, har stigit med en procent sedan förra året till 81 och ligger över stadens snitt. Bolagets chefsindex ligger väsentligt över stadens snitt.

Stockholmshusen: Gemensam upphandling pågår av bra typhus som med start 2017 avses kunna produceras i större mängder för ett rimligt pris till Familjebostäder, Stockholmshem och Svenska Bostäder. Prisnivån inklusive byggherrekostnader förväntas ligga under 30 000 kr/kvm inkl. moms. Fyra entreprenörer är kvar i slutomgången.

Markackvisition: Bostadsbolagen har sedan tidigare samarbetat i många byggfrågor. Bolagen kommer nu också att samarbeta vid anskaffning av mark eller fastigheter så att man inte bjuder på samma objekt. Man kommer också att finslipa kalkylmodellerna så att samma beräkningsgrunder kommer att tillämpas.

Risk: Med Riksdagen beslutade i slutet av år 2012 om ytterligare begränsningar för avdrag för koncerninterna räntor i huvudsyfte att förhindra kapitalflykt till utlandet med skatteplanering. Vid förfrågan till Skatteverket har Skatteverket i mars 2015 återkommit med ett svar att de anser att bolaget inte har rätt till avdrag för ränteutgifter på lån från ägaren Stockholms stad. Om Skatteverket under hösten 2015 beslutar att avdragsrätt för räntekostnader inte föreligger behöver bolaget reservera medel för dessa kostnader i samband med 2015 års bokslut.

Omorganisation: Tjänsten som chef för VD-staben har varit vakant en längre tid. Linus Johansson, nuvarande chef för affärsstöd, föreslås tillträda denna befattning. Detta innebär att Linus, förutom de nya arbetsuppgifterna, kommer att ta med sig chefskapet för exempelvis HR och IT medan ekonomiavdelningen återgår till att vara en egen avdelning. Övriga enheter kommer att föras över till andra avdelningar. Förändringarna avses att genomföras vid årsskiftet. Information om detta har lämnats till de fackliga organisationerna, och berörda medarbetare har informerats. Tid för förhandling är utsatt.

Revision av miljö- och kvalitetsarbetet: Årets revisioner har genomförts med sedvanligt gott resultat med konstaterade förbättringar över hela linjen. Enligt rapporten är Miljö- och kvalitetsarbetet väl förankrat i organisationen och arbetet upplevs av revisorerna som förtroendegivande. Enligt dessa har vi också en potential att bli bättre på att se förbättringsmöjligheter inom miljöområdet ur ett livscykelperspektiv.

§ 19 Övriga frågor

Inga övriga frågor förelåg

§ 20 Mötets avslutning

Ordföranden förklarade mötet avslutat.

Vid protokollet:

Björn Lindstaf

Justerat:

Kadir Kasirga

Joel Laurén