

STYRELSEPROTOKOLL nr 2/2018

Sammanträde med styrelsen för AB Stockholmshem

Datum:	2018-03-15
Plats:	Styrelserummet, AB Stockholmshem, Hornsgatan 128
Närvarande:	
Ordföranden	Kadir Kasirga
Vice ordföranden	Björn Ljung
Ledamöter	Emilia Wikström Melin Sara Pettigrew Georgios Tsiroyannis Yvonne Fernell-Ingelström Stefan Svanström
Suppleanter	Eva Arnqvist Billy Östh Carl Cederschiöld Lena Kling
Arbetstagarrepresentanter	Börje Eriksson Kristin Selander Chantelle Small
Övriga närvarande	Eva Nygren, VD Linus Johansson, vice VD Svante Larsson, chef Ekonomi Patrik Andersson, chef Bygg och Teknik Olle Torefeldt, chef Kommunikation och Marknad Eva Lenngren, chef Boende och Lokaler Karin Stener, Kommunikationschef Anna-Lena Alexanderson, HR-chef Åsa Stenmark, Hållbarhetsstrateg, p 1-6 Oskar Wall, revisor, p 4-6 Amanj Mala-Ali, p 4-6 Sven Lindeberg, p-6

§ 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 1/2018

Anmäldes att föregående protokoll 1/2018 är justerat och utskickat.

§ 4 Revisorernas genomgång

Revisorerna föredrog i korthet vad som framgår i deras skriftliga redogörelse.

§ 5 Förslag till årsredovisning

VD hänvisade till ärende 5.

Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:

1. Bolagets årsredovisning för 2017 godkännes.
2. Vinstmedlen föreslås fördelas så att till aktieägaren utdelas 951.300 kronor och att i ny räkning överföres 7.841.096.112 kronor.
3. Beslutet förklaras omedelbart justerat.

§ 6 Anmälan av extern- och lekmannarevisorernas rapporter över granskning 2017 samt yttrande från bolagsledningen över lekmannarevisorns "Granskningspromemoria 2017"

VD hänvisade till ärende 6.

Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:

1. Anmälan av revisorernas rapporter godkänns.
2. Bolagsledningens yttrande över lekmannarevisorns granskningspromemoria 2017 godkänns.
3. Paragrafen förklaras omedelbart justerad.

§ 7 Uppföljning av affärsplan 2017

VD hänvisade till ärende 7.

Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:

1. Styrelserapporten för 2017 godkänns.

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

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 2017. 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 nås inte ens målen till 2019. Uppskattningsvis saknas runt 5 000 objekt i Stockholmshems projektportfölj för att årligen kunna påbörja 1 000 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 kraftigt även under 2017 sitt mål för årlig energiproduktion baserad på solenergi och det är beklagligt, att politisk klåfingrighet fördröjer utvecklingen av hållbara energikällor för bolaget.

Dessvärre minskar för 2017 nu kundnöjdheten avseende rent och snyggt bl.a. på grund av en stor försämring av betyget för snöröjning och halkbekämpning. Det är viktigt att Stockholmshems historia, som kännetecknas av hög nöjdhet bland kunder ger högt ställda förväntningar på resultat inom detta område fortsätter.

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.

Bolaget måste också ges frihet att fatta beslut om att öka intäkterna till att finansiera nyproduktion och renoveringar och upprustningar. Det betyder att bolaget tillåts sälja fastigheter antingen till boende i ytterstaden för att bilda bostadsrättsföreningar eller att sälja bostadsbestånd till andra långsiktiga och seriösa ägare för fortsatt hyresrättsförvaltning.

§ 8 Uppföljning internkontrollplan 2017

VD hänvisade till ärende 8.

Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:

1. Rapport avseende interkontrollplan 2017 godkänns.

§ 9 Utseende av ombud till bolagsstämmorna i dotterbolagen

VD hänvisade till ärende 9.

Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:

1. Eva Zetterlund utses till stämooombud - och Anna Skjöldebrand Ljung som ersättare, att tjänstgöra vid ordinarie ombuds förfall - vid bolags- och extra stämmor i Anser AB, Bostads AB Hammarbygård, AB Stockholmshem Fastighetsnät samt Västertorp Energi AB för tiden fram till 2019 års ordinarie bolagsstämma.
2. Ombudet får i uppdrag att rösta för fastställande av resultat- och balansräkning och vinstdisposition i enlighet med förslaget i förvaltningsberättelsen samt ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter för 2017 års förvaltning – förutsatt revisorernas tillstyrkan.
3. Ärendet förklaras omedelbart justerat.

§ 10 Lägesrapport nyproduktion

VD hänvisade till ärende 10.

Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:

1. Lägesrapport nyproduktion godkänns.

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

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 grönstruktur 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 2018-03-07 ser vi att majoritetens mål inte ens kommer att uppnås till 2019. 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 uppräkningskrav 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.

§ 11 Genomförandebeslut Hagsätra, kv Svedjaren 2

VD hänvisade till ärende 11.

Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:

1. Genomförandet av projektet för tillfälliga bostäder inom kv. Svedjaren 2 med en projektbudget om 71.400.000 kr inkl. moms godkänns.
2. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.
3. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

§ 12 Avrapportering Grow Smarter

VD hänvisade till ärende 12.

Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:

1. Att godkänna rapporten och beslut i enlighet med förslag enligt ärende 12.
2. Att handlingar i detta ärende är fortsatt sekretessbelagda.

§ 13 Kompletterande ägardirektiv

VD hänvisade till ärende 13.

Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:

1. AB Stockholmshem antar Program för lika rättigheter och möjligheter oavsett sexuell läggning, könsidentitet eller könstuttryck.
2. AB Stockholmshem antar Program för barnets rättigheter och inflytande i Stockholms stad.
3. AB Stockholmshem antar Program för ett jämställt Stockholm 2018-2022.
4. AB Stockholmshem antar det gemensamma arbetssättet enligt kategoristyrning med hänvisning till vad som föreslås i utlåtande 2017:257.

§ 14 Anmälan angående inkomna och besvarade remisser

Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:

1. Att godkänna rapporten angående inkomna och besvarade remisser.

§ 15 Vd informerar

Patrik Andersson och Linus Johansson informerade om de pågående arbetena med modulbostäder i Örby och Sättra samt att samtliga avtal med den tidigare entreprenören har hävts och då även för Beckomberga. Vidare informerades om arbetena i Tanto och Grimsta samt om tider när de kan beräknas vara färdigställda.

Vd informerade om att Anna Lackman, områdeschef i Bagarmossen har fått pris som årets fastighetsförvaltare.

Vd informerade om den fastighetsutbildning genom praktik som bolaget tillsammans med systerbolagen startar under året tillsammans med Yrkesakademien och Arbetsförmedlingen.

Vd informerade om att löneförhandling för 2018 har startat samt i korthet om förhandlingsläget inom kommunala- och inom tjänstmannaoområdet.

Vd informerade om att Anna-Lena Alexanderson, HR-chef går i pension till sommaren och Karin Stener, kommunikationschef, går vidare till annan anställning från och med 1 juni 2018.

§ 16 Övriga frågor

Skrivelse från styrelsemedlemmarna Yvonne Fernell Ingelström (M) och Stefan Svanström (KD) angående rapport från BRÅ om trygghet i utsatta områden.

"Brottsförebyggande Rådet, BRÅ, har idag publicerat en rapport om tryggheten i 61 utsatta områden i Sverige. I dessa områden bor mer än 500 000 människor. BRÅ:s rapport är den största och mest sakliga rapporten som hittills publicerats. Den är nationell och tyvärr inte nedbruten på respektive kommun eller bostadsområde.

Den visar att de allra flesta, uppemot 75 procent trivs i där de bor. Allt för många upplever problem som begränsar deras vardag bl a skadegörelse, "buskörning" på mopeder, öppen narkotikahandel samt våldsbrott med eller utan skottlossning. Det är särskilt kvinnor som uppger att de upplever det otryggt att vistas utomhus och röra sig utomhus på kvällstid. Det är mellan 33 och 50 procent av de boende som upplever dessa problem. Trygghetsproblemen är inte bara begränsade till centrumområdena eller hållplatser för kollektivtrafik utan upplevs i närområdet på gårdar och i trappuppgångar.

När särskilt kvinnor upplever otryggheten blir det också ett jämställdhets- och integrationsproblem för samhället. Om kvinnor inte törs gå ut på kvällarna kan de inte delta i föreningsliv eller träffa andra efter arbets- eller studietid.

För liberalerna är trygghetsfrågorna viktiga. Vissa saker måste bara fungera. Därför vill vi att Stockholmshem återkommer till styrelsen med hur bolaget ytterligare kan förbättra tryggheten i bostadsområdena? Gärna med utgångspunkt i BRÅs rapport. Vi vill också få mer kännedom hur personalen arbetar med att anmäla brott av olika slag som man noterar vid sin närvaro i bostadsområdena? Kan ytterligare information om stödmärkning av egendom och andra trygghetsåtgärder och brottsförebyggande åtgärder genomföras också med hjälp av bolaget?

§ 17 Mötets avslutande

Ordföranden avslutade mötet.

Vid protokollet:

Linus Johansson

Justerat:

Kadir Kasirga

Björn Ljung