

## **STYRELSEPROTOKOLL nr 4/2016**

### **Sammanträde med styrelsen för AB Stockholmshem**

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Datum:                     | 2016-06-09                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Plats:                     | Styrelserummet, AB Stockholmshem, Hornsgatan 128                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Närvarande:                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Ordföranden                | Kadir Kasirga                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Vice ordföranden           | Björn Ljung                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Ledamöter                  | Ewa Carlsson-Hallberg<br>Sara Pettigrew<br>Georgios Tsiroyannis<br>Joel Laurén, från punkt 9<br>Carl Cederschiöld<br>Billy Östh, till och med punkt 8                                                                                                                                                                |
| Suppleanter                | Emilia Wikström Melin<br>Tomas Vreck, från punkt 9<br>Fotios Stathis<br>Kerstin Fredriksson                                                                                                                                                                                                                          |
| Arbetsstagarrepresentanter | Kristin Selander<br>Börje Eriksson                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Övriga närvarande          | Eva Nygren, VD<br>Linus Johansson, chef Vd-stab och sekreterare<br>Svante Larsson, chef ekonomi<br>Eva Lenngren, chef boende och lokaler<br>Patrik Andersson, chef Bygg och Teknik<br>Olle Torefeldt, chef Marknad och kommunikation<br>Anna Skjöldebrand Ljung, Affärsutvecklare<br>Anna-Lena Alexanderson, HR-chef |

**§ 1 Mötets öppnande**

Ordföranden hälsade alla välkomna samt förklarade mötet öppnat.

**§ 2 Utseende av justeringsman**

Att jämte ordföranden justera dagens protokoll valdes vice ordförande.

**§ 3 Föregående protokoll 3/2016**

Anmälades att föregående protokoll 3/2016 är justerat och utskickat.

**§ 4 Översyn av arbetsordningen mm**

VD hänvisade till ärende 4.

**Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:**

1. Arbetsordningen och instruktionerna för verksamheten vid AB Stockholmshem fastställs.
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

**§ 5 Översyn av attestordningen**

VD hänvisade till ärende 5.

**Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:**

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

**§ 6 Tertialrapport 1 per 2016-04-30**

VD hänvisade till ärende 6.

**Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:**

1. Tertialrapport 1 för perioden 1 januari – 30 april 2016 inklusive resultat och balansräkning för perioden samt Styrelserapport för tertial 1 godkänns.

**§ 7        Finansrapport per 2016-04-30**

VD hänvisade till ärende 7.

**Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:**

1.    Finansrapporten per 2016-04-30 godkänns.

**§ 8        Lägesrapport nyproduktion**

VD hänvisade till ärende 8.

Särskilt uttalande från styrelsemedlemmarna Björn Ljung, Stefan Svanström, Carl Cederschiöld m.fl.

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 snabbaste takten sedan 1970-talet. Tyvärr har vi under den rödgrönrosa majoritetens styre sett hur långbänkar av majoriteten i Stadsbyggnadsnämnden inneburit fördröjningar av många bostadsprojekt och svårigheter för Stockholmshems resurser för nyproduktion att användas fullt ut. I ärendet kan vi se att den befintliga projektportföljen innehåller få lägenheter med bindande avtal och detaljplan och att antalet bostäder i portföljen under denna mandatperiod har minskat kraftigt.

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 bekräftas av en jämförelse med hur bolagets projektportfölj utvecklats under det senaste året. Projektportföljen för 2016 har minskat kraftigt och problemen att uppfylla målen ökar ytterligare för 2017 och 2018. Detta gäller de bostäder som var tänkta att byggstartas dessa år men har behövt skjutas på framtiden. Den viktiga frågan i sammanhanget är hur det påverkar uppfyllandet av stadens totala bostadsmål.

Misslyckas majoriteten med att hålla uppe den snabba byggtakt som Alliansen lämnade över så drabbar det främst Stockholms unga vuxna och de som är nyinflyttade eller har en svag ställning på bostadsmarknaden får det svårare att få tag i sin första bostad. Ytterst drabbas hela Sveriges tillväxt av att Stockholm som tillväxtmotor har fortsatt svår bostadsbrist.

I stort sett all mark som Stockholmshems genomförda och byggklara projekt ligger på är resultatet av den ambitiösa aktiva fastighetsförvaltning som bolaget arbetade efter under Alliansens styre. En del är också Stockholmshems egen mark. Men faktum är att goda affärer med privata intressenter genomfördes också under perioden 2002-06, då de rödgröna styrde. Dessvärre syns inget av detta arbetssätt i lägesredovisningarna för nyproduktion under det senaste året. Tvärtom är arbetet med markanvisningar och samverkan med de andra kommunägda bolagen det dominerande. Detta kommer inte att fungera i längden om bostadsmålen ska kunna uppnås.

Stockholmshems styrka har genom åren vara det dynamiska och nyskapande bolaget när det gäller arbetet på marknaden. Den positionen finns all anledning att arbeta för att upprätthålla.

Bristerna på aktiv fastighetsförvaltning syns också mycket tydligt i bolagets finanser. Lånebelastningen ökar kraftigt. Det är en självklar följd av att bolaget inte säljer eller byter något utan endast köper och belånar. Om räntan stiger förväntat under kommande år innebär det en stor belastning i resultaträkningen, särskilt som de nyproducerade fastigheterna inte avkastar något resultat förrän på halvlång sikt. Denna utveckling är mycket oroande!

**Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:**

1. Lägesrapport nyproduktion godkänns.

**§ 9 Rapport avseende fråga om bostadsinbrott**

VD hänvisade till ärende 9.

**Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:**

1. Bolagets svar på frågorna godkänns.

**§ 10 Antagande av ägardirektiv för Stockholms Stads Miljöprogram**

VD hänvisade till ärende 10.

**Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:**

1. Stockholms stads miljöprogram 2016-2019 antas.

**§ 11 Anmälan angående inkomna och besvarade remisser**

VD hänvisade till ärende 11.

**Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:**

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

**§ 12 Lägesrapport Grow Smarter**

VD hänvisade till ärende 12.

**Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:**

1. Lägesrapporten godkänns.
2. Styrelsen godkänner att projektbudgeten utökas med 65 mnkr.
3. Styrelsen beslutar att handlingar i detta ärende är fortsatt sekretessbelagda.

**§ 13 VD informerar**

Olle Torefeldt informerade om Stadens arbete och organisation med genomgångsboenden samt hur Staden utvecklar arbetet med mötesformer och inom kommunikation. SHIS har Stadens uppdrag att tillse att boenden finns för de behov som förväntas. För Stockholmshem som är en part i att uppföra bostäderna är det viktigt att samtliga frågor hanteras tillsammans med SHIS och Staden.

Patrik Andersson beskrev bolagets arbete med att bygga bostäder som svarar mot de beställningar som görs av SHIS. Stockholmshem har gått in med ansökan om bygglov på tre platser om ca 780 lägenheter för nya modulbostäder. Vidare arbetar bolaget med att bygga om fastigheten Vårdhemmet där bostäder för tillfälliga bygglov kan erhållas vilket innebär att de första bostäderna bör kunna stå klara i oktober 2016.

Vd informerade om att med hänsyn till det stora och akuta behovet av bostäder för de 2.810 personer med uppehållstillstånd som Stockholm fått i uppdrag att ta emot under 2016 och svårigheterna i form av överklaganden av upphandlingar samt osäkerhet kring bygglovstillstånd så har en tillfällig lösning för Stiftelsen Hotellhem i Stockholm (SHIS) tagits fram. SHIS har erbjudits att tillfälligt under ett år i avvaktan på att tillfälliga bostäder kan färdigställas, hyra 93 lägenheter i kv Sjöbotten. Det motsvarar ca en tredjedel av de nyproducerade studentlägenheterna i denna fastighet. När avtalet med SHIS upphör ska lägenheterna förmedlas via studentbostadskon.

Vd informerade styrelsen om det pågående arbetet med att uppföra ett nytt huvudkontor i Skärholmen.

Patrik Andersson informerade om Stockholmshusen, hur de har utformats och om upphandlingen av Stockholmshusen. Stockholmshem kommer i Solberga bygga ett av de två första Stockholmshusen. Stockholmshusen har utformats på ett tidstypiskt sätt och har detaljer som gör att de ska kunna kännas igen som ett Stockholmshus i framtiden. Avsikten med Stockholmshusen är också att de genom att bygga likartade hus ska kunna ge billigare produktion genom återupprepningsseffekten samt att de snabbare ska kunna bli godkända vid myndighetsprövningen då de är likartade som de som tidigare byggts och har godkänts.

Olle Torefeldt informerade om den senaste tidens artiklar och media om Stockholmshem, exempelvis om bygglov till solpaneler i Hökarängen samt det positiva genomslag som Stockholmshem erhållit genom att möjliggöra för hyresgäster att hyra parkeringsplatser för elbilar.

#### **§ 14      Övriga frågor**

Inga övriga frågor anmälades.