

STYRELSEPROTOKOLL nr 2/2016

Sammanträde med styrelsen för AB Stockholmshem

Datum:	2016-03-10
Plats:	Styrelserummet, AB Stockholmshem, Hornsgatan 128
Närvarande:	
Ordföranden	Kadir Kasirga
Vice ordföranden	Björn Ljung
Ledamöter	Ewa Carlsson-Hallberg Sara Pettigrew Georgios Tsiroyannis Joel Laurén, från punkt 5 Stefan Svanström Billy Östh, tjänstgörande t.o.m. punkt 4
Suppleanter	Emilia Wikström Melin Tomas Vrcek, från punkt 5 Fotios Stathis Gunilla Bhur Carl Cederschiöld Kerstin Fredriksson Billy Östh, från punkt 5
Arbetstagarrepresentanter	
Ordinarie	Börje Eriksson Anders Dahlgren Kristin Selander
Övriga närvarande	Eva Nygren, VD Svante Larsson, chef ekonomi Eva Lenngren, chef boende och lokaler Olle Torefeldt, chef kommunikation och marknad Linus Johansson, chef Vd-stab och sekreterare

§ 1 Mötets öppnande

Ordföranden hälsade alla välkomna samt förklarade mötet öppnat.

§ 2 Val av sekreterare

VD hänvisade till ärende 2.

Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:

1. Linus Johansson utses till styrelsens sekreterare tillsvidare under 2016.
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

§ 3 Utseende av justeringsman

Att jämte ordföranden justera dagens protokoll valdes vice ordförande.

§ 4 Föregående protokoll 1/2016

Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:

Anmälades att föregående protokoll 1/2016 är justerat och utdelat.

§ 5 Revisorernas genomgång

Auktoriserade revisorn sammanfattade årets revision i enlighet med revisionsrapporten och meddelade att de avsåg att ge en ren revisionsberättelse under förutsättning att något annat inte framkom under dagens möte. Styrelsen gavs möjlighet att ställa frågor till revisorerna om det underlag som granskats.

Lekmannarevisorerna sammanfattade revisorerna granskning i enlighet med bilagda handlingar. Styrelsen kommenterade det mål som getts bolaget avseende produktion av studentbostäder 2013 och påpekade att nämnt mål inte var prioriterat under 2013 för bolaget vilket även diskussion mellan bolaget och moderbolaget gett uttryck för. Lekmannarevisorerna hade inga synpunkter vid mötet på styrelsens kommentar varvid detta noterades i protokollet. Som helhet förklarade sig revisorerna vara nöjda med bolagets arbete.

Ordföranden tackade för genomgången.

§ 6 Förslag till årsredovisning 2015

VD hänvisade till ärende 6.

Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:

1. Bolagets årsredovisning för 2015 godkänns.
2. Vinstmedlen föreslås fördelas så att till aktieägaren utdelas 995.000 kronor och att i ny räkning överföres 7.180.804.932 kronor.
3. Beslutet förklaras omedelbart justerat.

Särskilt uttalande från Björn Ljung, Joel Laurén och Stefan Svanström enligt följande:

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. Majoritetens skuldsättande av staden återspeglas i föreliggande ärende genom det faktum att bolagets låneskuld har ökat med 1,373 miljarder kronor. Resultatet kommer att bli en kommunkoncern med påtagligt försvagad soliditet, ökad skuldbörda och allt större kapitalkostnader som inkräktar på driftbudgeten för verksamheterna när styrräntan ökar. 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.

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.

§ 7 Anmälan av extern- och lekmannarevisorernas rapporter över granskning 2015 samt yttrande från bolagsledningen över lekmannarevisorns Granskningspromemoria 2015.

VD hänvisade till ärende 7 och meddelade att förslag på samordnare avseende Kultur i ögonhöjd ges vid nästkommande styrelsemöte.

Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:

1. Anmälan av revisorernas rapporter godkänns.
2. Bolagsledningens yttrande över lekmannarevisorns granskningspromemoria 2015 godkänns, med ovan nämnd kommentar under punkt 5.
3. Paragrafen förklaras omedelbart justerad.

Särskilt uttalande från Björn Ljung, Joel Laurén och Stefan Svanström enligt följande:

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 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. Majoriteten i Stockholmshems styrelse har redan tvingats backa från sitt löfte om dubbelrad bostadsproduktion i allmännyttan med 1000 lägenheter per år från 2017 och skjutit fram målsättningen till nästa mandatperiod. Det är ett misslyckande för majoriteten att ha tvingats backa från ett av sina egna viktigaste löften till stockholmarna. Det är i detta ärende tydligt att majoriteten trots ambitionssänkningen kommer att få svårt att nå upp även till de lägre målen. Revisorerna påtalar i ärendet att majoritetens uppsatta mål inte kommer att nås i nuläget och att det krävs ett överskott om ca 40% i planer i projektportföljen för att nå uppsatta mål för påbörjade bostäder.

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 fortsatt 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.

§ 8 Uppföljning av affärsplanen 2015

VD hänvisade till ärende 8. Vd redogjorde kortfattat för uppföljningen av affärsplanen 2015 med följande kommentarer.

- I driftskostnaderna för snöröjningen ingår även kostnader för halkbekämpande arbeten samt så kan skillnader uppstå pga av periodiseringen.
- Ett ca 20-tal värmepumpar stängdes av under sommaren som ett metodtest för att se både ekonomiska och miljömässiga effekter av avstängningen. Effekten blir att ren fjärrvärme nyttjas i högre omfattning då fjärrvärmens är betydligt renare under sommaren. Vidare var det fördelaktigt ekonomiskt eftersom fjärrvärme är billigare än el under sommaren. Samtidigt får värmepumparna förlängd livslängd genom att de inte nyttjas lika omfattande under lågförbrukningsperioder då slitaget på pumparna blir högre.
- AktivBo-mätningen skedde under våren 2015, vilket innebär att kommentaren om luftkvaliteten avser sommaren 2014 då det var varmt.
- Både beställningar och intäkter ökade jämfört med föregående år, men intäkterna ökade med 10 %, inte 13 % som målet var.
- Angående antalet dagar från förmedling till inflytt så beskriver indikatorn antalet dagar bolaget har från förmedlingen av lägenheten till inflyttningsdagen. Målet är att den tiden ska utökas, dvs att den administrativa hanteringen påskyndas, för att ge kommande

hyresgäst möjlighet att planera inflyttningen och kunna säga upp sin befintliga lägenhet tidigare.

- Bolaget arbetar aktivt med att det inte ska få förekomma diskriminering på arbetsplatsen. När det gäller andelen som upplever sig diskriminerade på arbetsplatsen så finns det inga möjligheter utifrån undersökningen att följa upp vad den enskilde ansåg att diskrimineringen bestod av.

Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:

1. Uppföljning av affärsplanen för 2015 godkänns.

§ 9 Uppföljning internkontrollplan 2015

VD hänvisade till ärende 9.

Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:

1. Rapport avseende interkontrollplan 2015 godkänns.

§ 10 Utseende av ombud till årsstämmorna i dotterbolagen

VD hänvisade till ärende 10.

Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:

1. Jerker Stenbäck utses till stämmoombud - och Anna Skjöldebrand Ljung som ersättare, att tjänstgöra vid ordinarie ombuds förfall - vid års- och extra stämmor i Anser AB, Bostads AB Hammarbygård, AB Stockholmshem Fastighetsnät samt Västertorp Energi AB för tiden fram till 2016 års ordinarie årsstämma
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 2015 års förvaltning – förutsatt revisorernas tillstyrkan.
3. Ärendet förklaras omedelbart justerat.

§ 11 Representationspolicy

VD hänvisade till ärende 11.

Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:

1. Riktlinjer avseende mutor och representation antas.

§ 12 Lägesrapport nyproduktion

VD hänvisade till ärende 12.

Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:

1. Lägesrapport nyproduktion godkänns.

Särskilt uttalande från Björn Ljung, Joel Laurén och Stefan Svanström enligt följande:

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 sedan styrelsemötet 10 mars 2015. Sedan dess har projektportföljen för 2016 minskat med över 100 bostäder och för 2018 med över 700 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 som får det svårare att få tag i sin första bostad.

§ 13 Anmälan angående inkomna och besvarade remisser

VD hänvisade till ärende 13.

Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:

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

§ 14 VD informerar

- En artikel i Hem och Hyra visade på nöjda hyresgäster i hur bolaget hanterat höga halter av legionella i en fastighet på Tengdahlgatan, vilket inträffade strax före julafton 2015. Bolaget agerade snabbt tillsammans med miljöförvaltningen och vidtog omedelbart åtgärder för att sänka halten av bakterier i vattnet och informerade snabbt hyresgästerna om åtgärderna. Vidare vidtar bolaget ett antal byggnadstekniska åtgärder för att minska risken framöver i fastigheten.

- Det finns inga beslut som fattats avseende att Stockholmshem ska bygga flyktingbostäder på det sätt som anges i tidningarna. Varje investering ska göras enligt bolagets direktiv och enligt lag. Bolaget har gjort en ramupphandling avseende modulhus, som ett led att ta reda på branschens leveranskapacitet och för att på kort tid kunna få fram tillfälliga bostäder så måste bolaget vara förberett. Upphandlingen har sin utgångspunkt i leverantörernas kunskap och befintliga system för modulhus. I upphandlingen har anbudsgivarna därför prissatt sina standardlösningar utifrån olika principskisser. Anbudena utvärderas utifrån pris baserat på fiktiva projekt med olika förutsättningar. Varje beslut om investering genom avrop på avtalet ska hanteras enligt den delegationsordning som bolaget har vilket innebär att större investeringar ska beslutas av styrelsen. Modulhusen i Fagersjö hyr bolaget istället av leverantören varefter avtal om förhyrning tecknas mellan bolaget och SHIS.
- Avseende fastigheten Vårdhemmet som styrelsen beslutade om föregående styrelsemöte så är förhandlingarna inne i ett slutskede.
- Fastighetsnämnden har i beslut angett att de ser möjligheter att sälja Lillsjönäs Gård till bolaget. Bolaget kan konstatera att en sådan affär kan vara intressant och att diskussion med fastighetskontoret inleddes om detta.
- Avseende frågan att bolaget ansökt om att få bygga solcellspaneler på en fastighet i Hökarängen och att ärendet var i Fastighetsnämnden för beslut så har ärendet återremitterats i nämnden för att tas upp vid ett senare tillfälle.
- Bolaget har blivit nominerade till Svenska Greenwashpriset. Priset ska delas ut av organisationen Jordens vänner. Bolaget har svarat på nomineringen eftersom att de fakta som ligger bakom nomineringen är uppenbart felaktiga. Någon ändring av motiveringen har inte skett av organisationen, vilket får tolkas som att fakta saknar relevans i detta fall.
- En artikel i DN om hur en byggnation på Ringvägen i Stockholm visades, där bolaget är nämnt som initiativtagare. Idén är spännande och om det skulle förverkligas i framtiden ser bolaget sig gärna som en deltagande part i en sådan planering och utveckling.
- Hyresförhandlingarna i Valla Torg är klara. Hyran är satt i 2018 års nivå, och hyresgästerna har möjlighet att välja mellan två nivåer, bas och utökad nivå. Fortfarande är det ett antal hyresgäster som inte har godkänt förbättringsarbetena vilket innebär att Hyresnämnden i så fall får avgöra frågan. Bolaget och samrådsgruppen fortsätter diskussionerna i olika samrådsfrågor.
- Ett förslag om nya tomträttsavgälder kommer inom kort komma från staden. Nya tomträttsavgälder kan få betydliga ekonomiska effekter för bolaget och möjligheten att nyproducera bostäder i olika lägen. Bolaget återkommer med information vid senare styrelsemöte.
- Vd meddelade att hon föreslagits som ledamot i Fastigos styrelse. Styrelsen ansåg som helhet att det är bra att Vd har en sådan position som ledare av en av branschens ledande fastighetsbolag och såg inga hinder i ett sådant deltagande.

§ 15 Övriga frågor

Inga övriga frågor anmäldes.

§ 16 Mötets avslutning

Ordföranden förklarade mötet avslutat.

Vid protokollet:

Linus Johansson

Justerat:

Kadir Kasirga

Björn Ljung