

**STYRELSEPROTOKOLL nr 3/2016****Sammanträde med styrelsen för AB Stockholmshem**

Datum:	2016-04-21
Plats:	Scandic Europa, Göteborg
Närvarande:	
Ordföranden	Kadir Kasirga
Vice ordföranden	Björn Ljung
Ledamöter	Ewa Carlsson-Hallberg Sara Pettigrew Georgios Tsiroyannis Stefan Svanström Billy Östh
Suppleanter	Emilia Wikström Melin Fotios Stathis Carl Cederschiöld Kerstin Fredriksson
Arbetstagarrepresentanter	Ingen närvarande
Övriga närvarande	Eva Nygren, VD Svante Larsson, chef ekonomi Eva Lenngren, chef boende och lokaler Anna Skjöldebrand Ljung, Affärsutvecklare Linus Johansson, chef Vd-stab och sekreterare Anna-Lena Andreason, HR-chef Patrik Andersson, chef Bygg och Teknik Anette Steen, Vd-sekreterare

**§ 1 Mötets öppnande**

Ordföranden hälsade alla välkomna samt förklarade mötet öppnat. Björn Ljung valdes till justeringsman jämte ordföranden.

**§ 2 Föregående protokoll 2/2016****Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:**

1. Anmäldes att föregående protokoll 2/2016 är justerat och utskickat.

**§ 3 Förslag till budget för 2017 med Inriktning 2018-2019**

VD hänvisade till ärende 3.

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

Föreliggande ärende förhåller sig till de ekonomiska ramar och de mål som anges i kommunfullmäktiges budget. Eftersom vi har reserverat oss mot såväl budgeten som verksamhetsplanen för 2016 har vi därför skiljaktig mening även avseende inriktningen i budgetplaneringen för kommande år.

Fler bostäder är en förutsättning för en fortsatt stark utveckling av Stockholm och vi har nu den högsta byggtakten i Stockholm sedan 70-talet. Vi ser därför med stor oro på att den politiska splittringen inom den rödgrönrosa majoriteten kommer att leda till en tillbakagång i bostadsproduktionen. Detta är en risk som även stadens revisorer har påtalat, att staden inte kommer att nå bostads målet till 2020. Det kommer att framför allt drabba de unga som vill komma till Stockholm för att studera eller arbeta.

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. De kommunala bostadsbolagen har ett särskilt ansvar för att förnya och utveckla ytterstaden och göra hela Stockholm attraktivt i alla dess delar. Bostadsbolagen ska medverka till att utveckla ytterstaden, dess miljöer och attraktivitet i samverkan med privata aktörer och boende.

Det är tydligt att den rödgrönrosa majoriteten ger en gräddfil på marknaden till de allmännyttiga bolagen. Vi ställer oss därtill frågande till hur detta ska finansieras. Limiten har redan höjts och staden lånar en miljard i månaden. Vi måste återigen påtala vikten av att vi behöver få in kapital i bolaget genom att tillåta ombildningar i ytterstaden och via försäljning av mark. Att bygga allting med lånade pengar är både osunt och riskabelt, och kommer att slå mot stockholmarna när räntan går upp, vilket är sannolikt inom en snar framtid. För detta är den rödgrönrosa majoriteten fortfarande svaret skyldig.

Detta handlar till stor del om den aktiva fastighetsförvaltningen, att vara beredd att såväl förvärva lämpliga objekt vid lämpliga tillfällen, som att sälja objekt - för stockholmarnas, hyresgästernas

och bolagets bästa. Det är därför oroande att det så uttryckligen inte planeras några försäljningar av anläggningstillgångar under perioden.

Stockholmshem har varit särskilt framgångsrikt när det gäller att samverka i affärsprojekt med privata fastighetsägare. Det är ett arbete som bör intensifierats. Stockholmshem bör också pröva att producera andra upplåtelseformer än traditionella hyresrätter. Det kan vara bostadsrätter, ägarlägenheter och kooperativa hyresrätter. Samverkan med SHIS Bostäder bör utvecklas för att nå samsyn när det gäller effektuerandet av produktion och förvaltning av flyktingboende och andra former av fastigheter inom ramen för SHIS uppdrag.

**Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:**

1. Förslaget till budget för 2017 och inriktning för 2018 och 2019 godkänns.

**§ 4 Nyproduktion Lugnet**

VD hänvisade till ärende 4.

**Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:**

1. Genomförandet av projektet Lugnet etapp III med en projektbudget om 360 mnkr godkänns.
2. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.

**§ 5 Samordnare för Kultur i ögonhöjd**

VD hänvisade till ärende 5.

**Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:**

1. Styrelsen utser Rebecka Johansson till lokal samordnare för Stockholmshems arbete med Kultur i ögonhöjd.

**§ 6 Anmälan svar på revisorsrapport om bostadsbyggande**

VD hänvisade till ärende 6.

**Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:**

1. Styrelsen beslutar att godkänna svar på Projektrapporten.

**§ 7 Anmälan om rapport avseende bostadsförmedlingen**

VD hänvisade till ärende 7.

Styrelsen hade en allmän diskussion om förhållandet mellan omflyttning av nyproducerade bostäder och äldre bostäder.

**Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:**

1. Rapport rörande bostadsuthyrning 2015 godkänns.

**§ 8 Internkontrollplan 2016**

VD hänvisade till ärende 8.

**Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:**

1. Internkontrollplan för 2016 godkänns.

**§ 9 Anmälan om bolagsstämmans genomförande, arvodesinfo**

VD hänvisade till ärende 9.

**Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:**

1. Anmälan av årsstämmoprotokollet godkänns.

**§ 10 Lägesrapport Nyproduktion**

VD hänvisade till ärende 10.

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 sedan styrelsemötet i mars. Sedan dess har projektportföljen för 2016 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.

**Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:**

1. Lägesrapport nyproduktion godkänns.

**§ 11 Kompletterande ägardirektiv**

VD hänvisade till ärende 11.

**Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:**

1. Reviderade arkivregler antas och ska genomföras i tillämpliga delar.
2. Program för upphandling och inköp antas.
3. Antidiskrimineringsklausul enligt bilaga ska tillämpas i bolagets bygg- och anläggningsentreprenader.

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

VD hänvisade till ärende 12.

**Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:**

1. Rapporten angående inkomna och besvarade remisser godkänns.

**§ 13 Anmälan om tillträde av Vårdhemmet**

VD hänvisade till ärende 13.

**Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:**

1. Att godkänna information avseende förvärv av tomträtten till fastigheten Vårdhemmet 2, Råcksta.

**§ 14 VD informerar**

- Moduler för 2016. VD informerade om att SHIS är den part som bolaget samarbetar med som hyrestagare av eventuella Modulbostäder. Bolaget arbetar nu med att ge förutsättningar för framtida beslut om investering och ett snabbt genomförande. Det sker genom att ansöka om bygglov för platser, upphandla modulbostäder utan krav på avrop av dessa och säkerställa

intäkter och hantering av vissa risker. Inför eventuell investering återkommer VD med underlag och ekonomiska kalkyler till styrelsen för genomförandebeslut.

- Direkten Annedal. Eva Lenngren informerade om lokalyrestagaren i Annedal där diskussion har förts i media. Bolaget försöker föra dialog med hyresgästen för att nå en överenskommelse, men hittills har inte företrädare från Direkten velat träffa bolaget.
- Bygglov solceller. Vd informerade om att bolaget erhållit bygglov för solceller på taket på adressen Hauptvägen 65-69 i Hökarängen i enlighet med bygglovsansökan.
- Grow Smarter Årsta. Linus Johansson informerade om samrådsförfarandet i Valla torg där drygt 75 % av hyresgästerna har godkänt ombyggnationen i de första två husen och om kommande förfarande i Hyresnämnden. Vidare beskrevs problematiken med evakueringsbostäder och risken att fördröjningar av projektet medför försämringar för hyresgästernas möjlighet att erhålla ersättningsbostäder som svarar bäst mot önskemålen.
- Konst i Solberga. Eva Lenngren informerade om konst i samband med nyproduktion i Solberga och hur man använt material och historia från platsen. Konstnären har varit My Lind.
- Nya Tomträttsavgälder. Bolaget återkommer till styrelsen efter att förslaget varit ute på remiss och informerar om vilka effekter en förändring enligt förslaget får på bolaget.

## **§ 15 Övriga frågor**

Inga övriga frågor anmäldes.

## **§ 16 Mötets avslutning**

Ordföranden förklarade mötet avslutat.

### **Vid protokollet:**

Linus Johansson

### **Justerat:**

Kadir Kasirga

Björn Ljung