

STYRELSEPROTOKOLL nr 8/2016

Sammanträde med styrelsen för AB Stockholmshem

Datum:	2016-12-08
Plats:	Styrelserummet, AB Stockholmshem, Hornsgatan 128
Närvarande:	
Ordföranden	Kadir Kasirga
Vice ordföranden	
Ledamöter	Ewa Carlsson-Hallberg Sara Pettigrew Georgios Tsiroyannis Joel Laurén Stefan Svanström, från punkt 10 Carl Cederschiöld Billy Östh, till och med punkt 10
Suppleanter	Emilia Wikström Melin Tomas Vreck Fotios Stathis
Arbetstagarrepresentanter	Börje Eriksson Anders Dahlgren Kristin Selander
Övriga närvarande	Eva Nygren, VD Linus Johansson, chef VD-stab och sekreterare Svante Larsson, chef Ekonomi Eva Lenngren, chef Boende och Lokaler Patrik Andersson, chef Bygg och Teknik Olle Torefeldt, chef Marknad och Kommunikation Martin Hoverberg, borgarrådsekreterare Anna-Lena Alexanderson, HR-chef

§ 1 Mötets öppnande

Ordföranden hälsade alla välkomna samt förklarade mötet öppnat.

§ 2 Utseende av justerare

Att jämte ordföranden justera dagens protokoll valdes Carl Cederschiöld.

§ 3 Föregående protokoll 7/2016

Anmäldes att föregående protokoll 7/2016 är justerat och utskickat.

§ 4 Förslag till Finanspolicy samt koncernkontolimit för 2017

VD hänvisade till ärende 4.

Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:

1. Under förutsättning att styrelsen för Stockholms stadshus AB godkänner förslaget till finanspolicy för 2017, godkänns Stockholms Stadshus AB:s finanspolicy för 2017 som Stockholmshems egen samt
2. Koncernkontolimit för 2017 upp till 11 600 mnkr godkänns.

Särskilt uttalande genom skrivelse från styrelsemedlemmarna Joel Laurén m.fl., Kerstin Awino Fredriksson och Stefan Svanström.

Den rödgrönrosa majoriteten bedriver en kortsiktig ekonomisk politik genom att skuldsätta stockholmarna istället för att säkerställa en långsiktigt ansvarsfull finansiering. I föreliggande ärende kan vi konstatera att bolagets totala lånelimit för 2017 skrivs upp med 900 mnkr jämfört med 2016. Bolagets ökade lånebehov är en negativ utveckling i linje med kommunkoncernen som helhet under det rödgrönrosa styret. Den oansvariga ekonomiska politiken kommer att försvaga kommunkoncernens soliditet, öka skuldbördan och leda till allt större kapitalkostnader. Detta kommer att ta resurser i anspråk från driftsbudgeten för stadens verksamheter som istället hade kunnat gå till att stärka kärnverksamheterna. Det är ett ofrånkomligt resultat av den rödgrönrosa majoritetens medvetna politik att kraftigt höja investeringstakten och samtidigt minska intäkterna från realisationsvinster.

Alliansen vill förena en hög investeringstakt för ett växande Stockholm med ekonomiskt ansvarstagande. För oss är det därför viktigt att föra en aktiv bostadspolitik och att de kommunala bostadsbolagen tillåts vara fortsatt ekonomiskt starka. Bolagen ska medverka till att Stockholm får en väl fungerande bostadsmarknad som kännetecknas av god rörlighet och tillgänglighet för alla. Det är angeläget att bolaget tillåts vara aktivt i fastighetsförvaltningen, att vara beredd att såväl förvärva lämpliga objekt vid lämpliga tillfällen, som att sälja objekt – för stockholmarnas, hyresgästernas och bolagets bästa.

§ 5 Förslag till Affärsplan och Budget för 2017

VD hänvisade till ärende 5.

Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:

1. Förslaget till affärsplan och budget för 2017 godkänns.
2. Vd-kommentar Budget VP 2017 antecknas.
3. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Särskilt uttalande genom skrivelse från styrelsemedlemmarna Joel Laurén m.fl., Kerstin Awino Fredriksson och Stefan Svanström.

Stockholmshem är ett av Sveriges bästa och mest välskötta bostadsbolag. Efter åtta års alliansstyrelse hade bolaget en mycket stark ekonomi och kraftfull organisation. Bolaget agerade affärsmässigt på marknaden samtidigt som det tog ett mycket stort bostadssocialt ansvar. Bolaget genomförde bland annat långsiktiga åtgärder för att förhindra avvisning av hyresgäster som av olika skäl inte klarat sitt boende med normala omständigheter. Detta syns exempelvis genom Hållbara Hökarängen och det fortsatta arbetet i Skarpnäck och Bagarmossen.

Sedan år 2007 har bolaget ökat nyproduktionstakten. Fler bostäder är en förutsättning för en fortsatt stark utveckling av Stockholm och under Alliansens ledarskap nådde staden den högsta byggtakten i Stockholm sedan 70-talet. En fortsatt hög byggtakt är nödvändigt för att människor ska kunna bosätta sig i Stockholm och för en bättre tillväxt. Dessvärre når bolaget inte den rödgrönrosa majoritetens mål för byggstarter. Målsättningen från 2015 att Stockholmshem skulle byggstarta 1000 lägenheter per år från 2017 sköts fram till att gälla från 2019 och i nuläget saknas uppskattningsvis runt 5000 objekt i Stockholmshems projektportfölj för att årligen kunna påbörja 1 000 bostäder. Det är ett oroväckande symptom på ett större problem i stadens bostadsförsörjning som hämmas av en för låg produktivitet från majoriteten i stadsbyggnadsnämnden.

Bolaget bör återuppta den aktiva fastighetsförvaltningen för att öka intäkterna för långsiktigt hållbar ekonomisk utveckling. I det bör också ingå att erbjuda hyresgäster i områden så som ytterstaden som domineras av kommunägda hyresrätter att köpa fastigheterna de bor i genom att bilda bostadsrättsföreningar. Bolaget bör också inventera de verksamheter man är delaktig i för att renodla sitt uppdrag att arbeta för hyresgästernas bästa. Det handlar t ex om stöd till drift av ungdomsgårdar för dem som är över 18 år. Lokaler i olika bostadsområden bör inventeras i syfte att bygga om dem till så kallade bokaler som är en blandning av bostäder och lokaler. Bolaget bör också arbeta intensivt med att öka merförsäljningen inom Fint Hemma. Det förekommer att både gemensamhetslokaler och lokaler åt Hyresgästföreningen tas upp av bolaget. Det är viktigt att understryka att de lokaler som bolaget upplåter hyresfritt i beståndet är till för samtliga hyresgäster, inte enbart medlemmar i Hyresgästföreningen.

Föreliggande ärende förhåller sig till de ekonomiska ramar och de mål som anges i kommunfullmäktiges budget. Eftersom vi har reserverat oss mot budgeten i kommunfullmäktige har vi skiljaktig mening avseende de mål som ställs upp i bolagets verksamhetsplan och budget för 2017. Det är synnerligen oroväckande att 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 när prognosen pekar på en ökande upplåning med en miljard kronor i månaden till 2018 och ett trefaldigande av kommunkoncernens skuldbörda. Tyvärr kan vi konstatera att prognosen för bolagets soliditet går åt fel håll och förväntas understiga miniminivån redan 2020. Nettoavkastningen minskar drastiskt kommande år, samtidigt som lånebehoven ökar. Sammantaget ger detta en betydande ökad ekonomisk risk som vid en räntehöjning på någon procent får stora konsekvenser för den ekonomiska stabiliteten.

Tidigare var den ekonomiska balansen i bolaget mycket positiv och långsiktigt hållbar med en urstark soliditet, det uppnåddes genom en aktiv fastighetsförvaltning, där köp, byten och försäljning genomfördes. Den aktiva fastighetsförvaltningen är hämmad av de rödgrönrosas ägardirektiv som inte tillåter försäljningar, vare sig till hyresgäster eller till andra bostadsbolag. Bolagets intäkter från hyror i det befintliga beståndet minskar dessutom. Långsiktigt är det ohållbart med så låga generella hyreshöjningar som åstadkommit i de senaste årens överenskommelser med motparterna. Den nuvarande oroande ekonomiska utvecklingen är ett ofrånkomligt resultat av den rödgrönrosa majoritetens medvetna politik att kraftigt höja investeringstakten och samtidigt minska intäkterna från realisationsvinster.

§ 6 Förslag till sammanträdestider 2017

VD hänvisade till ärende 6.

Styrelsen för Stockholms hem beslutade följande:

1. 9 februari, 9 mars, 20 april, 8 juni, 7 september, 12 oktober, 9 november (reserv) och den 7 december fastställs som sammanträdesdagar för 2017, samtliga klockan 16:00.

§ 7 Lägesrapport nyproduktion

VD hänvisade till ärende 7.

Styrelsen för Stockholms hem beslutade följande:

1. Lägesrapport nyproduktion godkänns.

Särskilt uttalande genom skrivelse från styrelsemedlemmarna Joel Laurén m.fl., Kerstin Awino Fredriksson och Stefan Svanström.

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 och kraftigt förlängda handläggningstider för detaljplaner inneburit fördröjningar av många bostadsprojekt och svårigheter för Stockholms hems 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 1000 lägenheter per år sköts istället fram till att gälla från 2019. I lägesrapporten från 2016-11-24 ser vi att majoritetens mål inte ens kommer att uppnås till 2019. Uppskattningsvis saknas runt 5000 objekt i Stockholmshems projektportfölj för att årligen kunna påbörja 1 000 bostäder. 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 hämmar det tillväxten i Stockholm vilket påverkar hela landets ekonomi negativt. Främst drabbar det dock Stockholms unga vuxna som får det svårare att få tag i sin första bostad.

§ 8 Inriktningsbeslut Nytt huvudkontor Skärholmen

VD hänvisade till ärende 8.

Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:

1. Inriktningen för nybyggnation av huvudkontor åt AB Stockholmshem samt ca 100 bostäder till en total investeringsutgift om 405 mnkr inkl. moms godkänns.
2. Kommunfullmäktige föreslås godkänna inriktningen av nybyggnation av huvudkontor åt AB Stockholmshem samt ca 100 bostäder till en total investeringsutgift om 405 mnkr inkl. moms.
3. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande fortsatt projektering fram till genomförandebeslut.

§ 9 Anmälan angående inkomna och besvarade remisser

VD hänvisade till ärende 9.

Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:

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

§ 10 VD informerar

Patrik Andersson informerade om arbetet med färdigställandet av arbetena efter branden i Fagersjö. Arbetet löper på väl och beräknas färdigställas i tid för att sedermera lämnas över till SHIS.

Patrik Andersson informerade om Sjöbotten och att arbetena avseende den ännu ej färdigställda delen av boendet beräknas bli klara till den 14 februari 2017 för att därefter överlämnas till SHIS för uthyrning. Vd informerade sedan om invigningen av studentbostadsde-

len som genomfördes den 15 november där bolaget bjöd på enklare förtäring och hälsade de boende välkomna. Invigningen var uppskattad och välbesökt.

Patrik Andersson informerade om de tillfälliga bygglov som bolaget ansökt om. Inget beslut har ännu fattas av Länsstyrelsen i frågan. Bolaget fortsätter arbetet tillsammans med Staden för att finna platser där ytterligare bygglov kan sökas.

Patrik Andersson informerade om att bolaget i vår förväntar sig ett antagande av detaljplanen för det första Stockholmshuset i Solberga. Planen är nu ute på samråd.

Eva Lenngren informerade om arbetet med den dialog som startad med lokalhyresgästerna i konstnärslokalerna i Hökarängen. Syftet är att få till en bättre förståelse parterna emellan för den verksamhet som bedrivs och en utveckling av både området och verksamheterna.

Linus Johansson informerade om att SP (Statens Provningsanstalt) genomfört en revision av bolagets miljö- och kvalitetsledningssystem med ett positivt resultat, vilket medför att bolaget behåller certifieringen. Allmänt kan nämnas att revisionsledarna var nöjda med bolagets arbete.

Linus Johansson informerade om att två boende har överklagat Hyresnämndens beslut att godkänna bolagets arbete med standardhöjande arbeten inom ramen för projektet Grow Smarter för de första två husen. Arbetena i övrigt följer plan.

Vd informerade om att bolaget har avslutat samrådet avseende ombyggnaden av Linjalen i enlighet med informerad tidplan, för att nu be om godkännande från hyresgästerna i de delar av ombyggnationen som berör de allmänna ytorna.

§ 11 Övriga frågor

Inga övriga frågor anmäldes

§ 12 Mötets avslutning

Ordföranden förklarade mötet avslutat.

Vid protokollet:

Linus Johansson

Justerat:

Kadir Kasirga

Carl Cederschiöld