

**STYRELSEPROTOKOLL nr 4/2017****Sammanträde med styrelsen för AB Stockholmshem**

Datum:	2017-06-08
Plats:	Styrelserummet, AB Stockholmshem, Hornsgatan 128
Närvarande:	
Ordföranden	Kadir Kasirga
Vice ordföranden	Björn Ljung
Ledamöter	Ewa Carlsson-Hallberg Sara Pettigrew Georgios Tsiroyannis Yvonne Fernell-Ingelström Stefan Svanström
Suppleanter	Emilia Wikström Melin Tomas Vreck Fotios Stathis  Billy Östh Carl Cederschiöld Lena Kling
Arbetstagarrepresentanter	Börje Eriksson
Övriga närvarande	Linus Johansson, tf VD Svante Larsson, chef Ekonomi Eva Lenngren, chef Boende och Lokaler Patrik Andersson, chef Bygg och Teknik Olle Torefeldt, chef Kommunikation och Marknad Karin Stener, Kommunikationschef Anna Skjöldebrand Ljung tf chef VD-stab

## § 1 Mötets öppnande

Ordföranden hälsade alla välkomna samt förklarade mötet öppnat.

## § 2 Utseende av justerare jämte protokollförare

Att jämte ordföranden justera dagens protokoll valdes vice ordförande. Olle Torefeldt valdes till sekreterare.

## § 3 Föregående protokoll 3/2017

Anmälades att föregående protokoll 3/2017 är justerat och utskickat.

## § 4 Tertialrapport 1 per 2017-04-30 inkl ILS, inklusive Vd-kommentar

VD hänvisade till ärende 4.

### Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:

1. Tertialrapport 1 för perioden 1 januari – 30 april 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 2016. 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 dubblad 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 under 2016 sitt mål för årlig energiproduktion baserad på solenergi och det är beklagligt att politisk klåfingrighet fördröjer utvecklingen av hållbara energikällor för bolaget.

Det är mycket positivt att kundnöjdheten ökar som ett resultat av det målmedvetna och ambitiösa arbete som bolagets ledning och medarbetare har lagt ned under 2016. Stockholmshems historia av hög nöjdhet bland kunder ger högt ställda förväntningar på resultat inom detta område och det är glädjande att bolaget lever upp till förväntningarna.

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.

Föreliggande T1 visar glädjande nog många positiva tendenser om bolaget. Men inte allt som markeras som grönt eller gult i ILS kan rimligen antas klaras av under året. Ett exempel är hela underrubriken ”hög takt i nyproduktion” där indikatorn ”antal påbörjade bostäder” markeras gult. Endast 48 bostäder har påbörjats av årsmålet på 600. Av andra delar av styrelsens handlingar framgår att målet inte kan nås. Det borde naturligtvis vara en röd markering. Övriga indikatorer bör vara gula och inte gröna. Detsamma gäller för ”antalet färdigställda studentlägenheter” som borde ha en röd markering.

När det gäller försöks- och träningslägenheter ligger bolaget också mycket långt från årsmålet och borde markeras med gult isf grönt.

Vi ser att sjukfrånvaron under perioden har ökat med 0,5 procent jämfört med samma period 2016 och ligger nu på 5,8 procent, långt över kommunfullmäktiges mål på 4 procent. Det är ytterst angeläget att bolaget analyserar siffrorna och fortsätter arbetet med att minska sjukfrånvaron.

Sammanfattningsvis fungerar bolaget väl i de flesta avseenden, men det viktiga uppdraget att aktivt bidra till nyproduktionen fallerar på del flesta punkter som kan mätas.

## **§ 5      Finansrapport per 2017-04-30**

VD hänvisade till ärende 5.

### **Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:**

1. Finansrapporten per 2017-04-30 godkänns.

## **§ 6      Anmälan av bolagsstämmoprotokoll**

VD hänvisade till ärende 6.

**Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:**

1. Anmälan av årsstämmoprotokollet godkänns.
2. Anmälan av extra bolagsstämmoprotokoll godkänns.

**§ 7 Utseende av vice VD**

Ordförande hänvisade till ärende 7.

**Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:**

1. Linus Johansson utses till vice verkställande direktör i AB Stockholmshem fr.o.m. 2017-06-12.
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

**§ 8 Revidering av styrelsens arbetsordning**

VD hänvisade till ärende 8.

**Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:**

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

**§ 9 Lägesrapport nyproduktion**

VD hänvisade till ärende 9.

**Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:**

1. Lägesrapport nyproduktion godkänns.

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

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 2017-02-22 ser vi att majoritetens mål inte ens kommer att uppnås till 2019. Uppskattningsvis saknas runt 5 000 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.

#### **§ 10 Avrapportering av Bjällerkransen**

VD hänvisade till ärende 10.

#### **Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:**

1. Slutredovisning för nybyggnad i kv Bjällerkransen 5, Västertorp godkänns.

#### **§ 11 Ombyggnation av Sparren 9**

VD hänvisade till ärende 11.

#### **Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:**

1. Informationen antecknas.

#### **§ 12 Genomförandebeslut Sävlången mfl**

VD hänvisade till ärende 12.

#### **Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:**

1. Genomförandet av nyproduktion av 160 st bostäder inom kv. Sävlången m.fl. i Årsta med en projektbudget om 542 mnkr godkänns
2. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.

#### **§ 13 Antagande av kompletterande ägardirektiv**

VD hänvisade till ärende 13.

**Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:**

1. AB Stockholmshem antar fordonsstrategin och riktlinjen enligt bilagorna 1 och 2 till utlåtandet 2017:59 och av kommunstyrelsen beslutade revideringar av riktlinjer.
2. AB Stockholmshem antar Riktlinje för centrumutveckling – En del av levande lokala centrum.
3. AB Stockholmshem antar Avfallsplan för Stockholm 2017-2020.
4. AB Stockholmshem antar Strategi för Stockholm som smart och uppkopplad stad.

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

VD hänvisade till ärende 14.

**Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:**

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

**§ 15 Anmälan om förändring av arbetstagarrepresentant**

VD hänvisade till ärende 15.

**Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:**

1. Anmälan om förändring av arbetstagarnas representation i styrelsen läggs till handlingarna
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

**§ 16 VD informerar**

Patrik Andersson, chef Bygg & Teknik, redogjorde för status angående de tillfälliga bostäder som Stockholmshem har ansökt om bygglov för, och som i samtliga fall överklagats. Sedan det senaste styrelsesammanträdet har det skett en förändring. Den gäller Örby (**del** av Älvsjö 1:1), där överklagande part valt att inte överklaga domstolens beslut. Markarbeten planeras att starta i slutet av sommaren.

Kommunikationschef Karin Stener återkopplade smygvisningen av projektet kv Backåkra i Norra Djurgårdsstaden den 10 maj. Det nya plushuset uppmärksammades stort i Svt Nyheter Stockholm, DN, branschmedia och sociala medier.

**§ 17 Övriga frågor**

Inga övriga frågor.

**§ 18 Mötets avslutande**

Ordföranden avslutade mötet.

**Vid protokollet:**

Olle Torefeldt

**Justerat:**

Kadir Kasirga

Björn Ljung