

## STYRELSEPROTOKOLL nr 6/2017

### Sammanträde med styrelsen för AB Stockholmshem

Datum:	2017-10-12
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 Fotios Stathis Carl Cederschiöld Lena Kling
Arbetstagarrepresentanter	Börje Eriksson Kristin Selander
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 5/2017

Anmäldes att föregående protokoll 5/2017 är justerat och utskickat.

## § 4 Vera – reviderat genomförandebeslut

VD hänvisade till ärende 4.

**Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:**

1. Styrelsen godkänner reviderat genomförandebeslut avseende implementation av ett nytt fastighetsystem (Projekt VERA) till en kostnad om ca 35 miljoner kronor (exkl. moms) för Stockholmshems del.
2. VD ges i uppdrag att genomföra implementationen och teckna erforderliga avtal.

## § 5 T2, ILS samt VD kommentar

VD hänvisade till ärende 5.

**Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:**

1. Tertialrapport 2 för perioden 1 maj – 31 augusti 2017 godkänns.

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

För oss är det 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. 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. Vi anser tertialrapport 2 2017 i stora delar rimlig utifrån de förutsättningar som styrelsen getts i innevarande budget.

Vi ser dock med oro på att de allmännyttiga bostadsbolagen ändå sedan valet 2014 genomgående har missat att nå sina uppsatta bostadsmål. Under året har 259 bostäder byggstartats och prognosen för året är 513 av årsmålet på 600. Bolaget anser att målet kommer att bli svårt att uppnå. Detsamma gäller de övriga allmännyttiga bostadsbolagen, den sammanlagda bostadsskulden uppgår till närmare 2 000 allmännyttiga hyresrätter. Det får räknas som ett av de största löftessveken från den socialdemokratiskt ledda majoriteten, som lovade att dubblera byggtakten i allmännyttan till 2017.

Vi tvingas också konstatera, att vår oro för högre räntekostnader i och med stadens ökade upplåning nu börjar slå igenom. I stadens budgetdirektiv var den prognostiserade snitteräntan för 2017 bedömd till 0,9 procent, men för bolaget landar den på 1,2 procent. Det gör att utfallet för de finansiella kostnaderna är högre än vad som budgeterats för 2017, vilket leder till att bolagets räntekostnader överstiger budget med cirka 25 miljoner kronor. De ökade räntekostnaderna har också gjort att målet för avkastningen på justerat eget kapital inte nås. I tertialrapport 2 redovisar bolaget ett eget justerat kapital på 1,5 satt i relation till årsmålet på 2,1.

## § 6 Finansrapport T2

VD hänvisade till ärende 6.

**Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:**

1. Finansrapporten per 2017-08-31 godkänns.

## § 7 Lägesrapport nyproduktion

Ordförande hänvisade till ärende 7.

**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 2017-10-01 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.

## § 8 Inriktningsbeslut Bergholmsbacken

VD hänvisade till ärende 8.

**Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:**

1. Inriktningen för nybyggnation i Bergholmsbacken som omfattar 180 lägenheter, till en total investeringsutgift om 545 mnkr inkl. moms godkänns.
2. Styrelsen uppdrar åt bolaget att underställa beslutet till koncernstyrelsen och kommunfullmäktige för godkännande samt att undersöka möjligheten att förtäta området ytterligare i syfte att skapa fler lägenheter och ännu tryggare miljöer fram till ett genomförandebeslut.
3. VD får i uppdrag att, under förutsättning att kommunfullmäktiges godkännande av projektbeslutet, teckna erforderliga avtal rörande fortsatt projektering fram till genomförandebeslut.
4. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

## § 9 Genomförandebeslut Fjärdingsmannen

VD hänvisade till ärende 9.

**Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:**

1. Genomförandet av nyproduktion av 104 st studentbostäder inom fastigheten Fjärdingsmannen 1 i Enskede, med en projektbudget om 158 mnkr godkänns.
2. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.
3. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

## § 10 Genomförandebeslut Bottenstocken 11

VD hänvisade till ärende 10.

**Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:**

1. Genomförandet av nyproduktion av 75 st studentbostäder inom kv. Bottenstocken 11 i Gröndal, med en projektbudget om 115 mnkr godkänns.
2. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.
3. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

## § 11 Återrapportering från Miljörevision

VD hänvisade till ärende 11.

**Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:**

1. Att godkänna rapporteringen.

## § 12 Genomförandebeslut FX-installation Hässelby

VD hänvisade till ärende 12.

**Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:**

1. Genomförande av installation av mekanisk frånluft med värmeåtervinning (FX-ventilation) för samtliga lägenheter som i dag har självdragsventilation (totalt 722 lgh). Dessutom installeras nya kanaler med rensluckor i berörda hus. Produktion genomförs med en budget av 90,1 mnkr under åren 2017-2020.

## § 13 Kompletterande ägardirektiv

VD hänvisade till ärende 13.

**Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:**

1. AB Stockholmshem antar Stockholms stads filmstrategi.
2. AB Stockholmshem ska följa de reviderade riktlinjer som gäller för antidiskrimineringsklausul inom ramen för program för upphandling och inköp i tillämpliga delar.
3. AB Stockholmshem antar Riktlinjer för bostadsförsörjningen 2017-2020.

## § 14 Svar på skrivelse avseende viss fasadbeklädnad och isoleringsmaterial

VD hänvisade till ärende 14.

Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:

1. Styrelsen antecknar informationen.

## § 15 Anmälan angående inkomna och besvarade remisser

VD hänvisade till ärende 15.

Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:

1. Att godkänna rapporten angående inkomna och besvarade remisser.

## § 16 VD informerar

Chefen för Bygg och Teknik Patrik Andersson kommenterade läget för byggande av tillfälliga bostäder i form av modulhus. Arbetet fortsätter inom staden och Stockholmshem med att hantera bygglov och söka fler lämpliga platser. De första modulerna levereras troligen under oktober.

VD redogjorde för effekter av eventuella höjda räntors påverkan på bolagets ekonomi, utifrån separat fråga från styrelsen vid förra sammanträdet.

VD informerade styrelsen om möjligheterna att utveckla och förtäta kring fastigheten Mullvadsberget 28.

## § 17 Övriga frågor

*Skrivelse från styrelsemedlemmarna Yvonne Fernell Ingelström (M) och Stefan Svanström (KD) angående bostadsbolagens gemensamma uppdrag att låt bygga Stockholmshusen.*

Bostadsbristen är en av de stora svagheter, som kännetecknar Stockholm i en tid med kraftig befolkningstillväxt. Efterfrågan är stor på hyresrätter med rimliga hyror.

Majoriteten i staden har som mål en byggnation på 140 000 nya bostäder till 2030, varav 40 000 till 2020. Detta inkluderar 5 000 lägenheter i s.k. Stockholmshus med byggstart före 2020. Man planerar att bygga snabbare och billigare med lägre hyror som följd. Man räknar med att detta blir möjligt genom att Stockholms egna bostadsbolag går samman i en gemensam satsning på s.k. Stockholmshus. Förslaget är intressant under förutsättning att allt detta lyckas fullt ut.

Dessvärre ser vi, att mycket händer under projekterings- och planperioden, som av olika skäl försvårar och fördröjer byggnationen, vilket i sin tur medför förhöjda produktionskostnader jämfört med beräkningarna vid utgångsläget.

Då vi nu nått tre år in på mandatperioden önskar vi svar på följande frågor:

1. Hur många av det totala antalet Stockholmshus räknar man med ska stå inflyttningsklara 2017 respektive 2020?
2. Hur många av de Stockholmshus, som står inflyttningsklara 2020 är i dag under planering, byggnation och under samrådsförfarande?
3. För vilka objekt råder förseningar idag med ungefärlig tidsangivelse samt orsak till försening?
4. Hur ser kostnadsberäkningen ut för produktionen av Stockholmshusen i dag med kunskap om de förseningar som nu är kända?
5. Ser man idag ytterligare risker med ytterligare förseningar avseende befintliga samt planerade projekt?
6. I vilken omfattning kommer de ökade produktionskostnaderna påverka hyressättningen?
7. Vilka möjligheter ser bolaget till lägre hyror till följd av lägre produktionskostnader, och utifrån nuvarande hyressättningssystem?

**Styrelsen för Stockholmshem beslutar följande:**

1. VD ges i uppdrag att besvara skrivelsen.

## § 18 Mötets avslutande

Ordföranden avslutade mötet.

**Vid protokollet:**

Olle Torefeldt

**Justerat:**

Kadir Kasirga

Björn Ljung