

## STYRELSEPROTOKOLL nr 1/2018

### Sammanträde med styrelsen för AB Stockholmshem

Datum:	2018-02-08
Plats:	Styrelserummet, AB Stockholmshem, Hornsgatan 128
Närvarande:	
Ordföranden	Kadir Kasirga
Vice ordföranden	Björn Ljung
Ledamöter	Sara Pettigrew Georgios Tsiroyannis Yvonne Fernell-Ingelström Stefan Svanström Emilia Wikström Melin
Suppleanter	Tomas Vrcek Fotios Stathis Eva Arnqvist Billy Östh Carl Cederschiöld Lena Kling
Arbetstagarrepresentanter	Börje Eriksson Kristin Selander
Övriga närvarande	Eva Nygren, VD Linus Johansson, vice VD Svante Larsson, chef Ekonomi Patrik Andersson, chef Bygg och Teknik Olle Torefeldt, chef Kommunikation och Marknad Karin Stener, Kommunikationschef

## § 1 Mötets öppnande

Ordföranden hälsade alla välkomna samt förklarade mötet öppnat.

## § 2 Utseende av justerare

Att jämte ordföranden justera dagens protokoll valdes vice ordförande.

## § 3 Utseende av ordinarie sekreterare för 2018

VD hänvisade till ärende 3.

**Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:**

1. Linus Johansson utses till styrelsens sekreterare tillsvidare under 2018.
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

## § 4 Föregående protokoll 7/2017

Anmäldes att föregående protokoll 7/2017 är justerat och utskickat.

## § 5 Anmälan av finansrapport per 2017-12-31

VD hänvisade till ärende 5.

**Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:**

1. Finansrapporten per 2017-12-31 godkänns.

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

Grunden för stockholmarnas gemensamma välfärd är att säkra stadens finanser och bygga upp stadens finansiella tillgångar. Detta kräver en aktiv förvaltning av stadens fastighetsbestånd och strategiska avyttringar av tillgångar som inte utgör stadens kärnverksamhet.

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 och ha beredskap för att såväl förvärva lämpliga objekt vid lämpliga tillfällen, som att sälja objekt – för stockholmarnas, hyresgästernas och bolagets bästa.

Den socialdemokratiskt ledda majoriteten bedriver däremot en kortsiktig ekonomisk politik, som urholkar Stockholms soliditet och försvagar stadens finansiella ställning. Det är ett ofrånkomligt resultat av Socialdemokraternas politik att kraftigt höja investeringstakten och samtidigt minska intäkterna från realisationsvinster och beståndsförsäljningar.

Det rådande ränteläget, med en negativ reporänta, är exceptionellt och kan inte förmodas vara hur länge som helst. När väl ränteläget normaliseras riskerar staden en kostnadsexplosion på grund av omfattande kapitalkostnader. Det riskerar i sin tur att påtagligt tränga undan utrymmet för välfärdens verksamheter. Följden blir att stadens ekonomi kommer att behöva saneras för att lindra verkningarna av majoritetens kortsiktiga ekonomiska politik. Det riskerar i sin tur att påtagligt tränga undan utrymmet för välfärdens verksamheter.

Sedan 2012 har kommunkoncernens upplåning fördubblats. Prognosen i de finansiella månadsrapporterna visar att majoriteten kommer att låna omkring en miljard kronor i månaden, med följd att kommunkoncernens skuldbörda trefaldigas till 70 miljarder kronor vid utgången av innevarande mandatperiod. En ökande skuldbörda och minskande soliditet riskerar på sikt att urholka kommunkoncernens finansiella ställning, med följd att kreditvärdigheten kan komma att försämrans. En försämrad kreditvärdighet skulle i sin tur medföra ökade räntekostnader. Det är allvarligt, i ett läge där räntekostnaderna redan prognostiseras att öka med mellan 30 och 50 procent till följd av skuldbördans ökning.

## § 6 Revisionsyttrande Miljöprogrammet

VD hänvisade till ärende 6.

**Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:**

1. Projektrapportens granskning godkänns.
2. Bolagsledningens yttrande över rapporten godkänns.
3. Ärendet förklaras omedelbart justerat.

## § 7 Uppföljning Modulhus

Linus Johansson, Patrik Andersson och Vd rapporterade om bolagets hantering av nuvarande projekt i Örby och Sättra, och att bolaget hävt avtalen mot entreprenören och bakgrund till detta. Vidare beskrevs i korthet om den pågående dialogen med entreprenören. Bolaget informerade styrelsen om kommande tillika pågående projekt i Tanto samt om kommande övriga projekt och läge i dessa.

## § 8 Genomförandebeslut Grimsta, Platinan 1

VD hänvisade till ärende 7.

### Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:

1. Genomförandet av projektet för tillfälliga bostäder inom kv. Platinan 1 med en projektbudget om 67.000.000 kr inkl. moms godkänns
2. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.
3. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

## § 9 Lägesrapport nyproduktion

VD hänvisade till ärende 9.

### Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:

1. Lägesrapporten nyproduktion godkänns.

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

Inriktningen av planeringen för bolagets nyproduktion bör vara att bygga smart d.v.s. tätt, grönt och därmed tryggt. Det betyder att planera för slutna kvarter i nya områden samt att komplettera befintligt bestånd med nyproduktion, som sluter halvöppna och parallellställda hus till kvarter. Det kan genomföras t.ex. i Solberga och i miljonprogrammet i Bagarmossen. På så sätt sparas grönstruktur och otryggheten byggs bort.

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 2017-12-07 ser vi att majoritetens mål inte ens kommer att uppnås till 2019. Det saknas fortfarande ett stort antal objekt i Stockholmshems projektportfölj för att årligen kunna påbörja 1 000 bostäder.

Stigande markpriser i Stockholm, stadens beslut om högre tomträttsavgälder med automatisk uppräknings i förhållande till taxeringsvärdet samt Finansinspektionens förslag till ett

utökad amorteringskrav på nationell nivå skruvar ytterligare upp de förut höga kostnaderna för köp av bostad liksom kostnaderna för hyror i kommande nyproduktion. Detta medför starkt försvårande omständigheter för nya hushåll att komma in på bostadsmarknaden och minskad rörlighet.

## § 10 Köp av Micasas fastighet, Bottenstocken SEKRETESS

VD hänvisade till ärende 10.

**Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:**

1. Avtal angående förvärv av tomträtten till fastigheten Bottenstocken 13 godkännes.
2. VD får i uppdrag att teckna samtliga handlingar för genomförande av köpet.
3. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

## § 11 Besvarande av styrelsefrågor

VD hänvisade till ärende 11.

**Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:**

1. Redovisningen godkänns.

## § 12 Antagande av kompletterande ägardirektiv

VD hänvisade till ärende 12.

**Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:**

1. AB Stockholmshem antar Kommunikationsprogram för Stockholms stad 2017-2022.
2. Styrelsen noterar övriga punkter där bolaget ges i uppdrag att delta i koncerngemensamma upphandlingar och konstaterar att det ligger inom Vd´s uppdrag att utfärda dessa fullmakter.

## § 13 Anmälan om inkomna och besvarade remisser

VD hänvisade till ärende 13.

**Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:**

1. Att godkänna rapporten angående inkomna och besvarade remisser.

## § 14 VD informerar.

Patrik Andersson och Linus Johansson informerade i korthet om projektet Grow Smarter och de arbeten som pågår i Valla torg. Projektet är komplext och präglas av en framfart som är högre än vad som är normalt i liknande projekt. Hyresgäster har flyttat tillbaka vilket givit en del uppmärksamhet då vissa lägenheter innehållit för många fel, sk besiktningssmärkningar. Bolaget har vidtagit ytterligare åtgärder tillsammans med entreprenör för att säkerställa att kommande inflyttningar inte stressas på samma sätt som tidigare, samtidigt som just tidsramen är viktig i detta projekt. En del positiva delar har även kommit på plats såsom en separat bilpool för de boende i Valla och leveransrum för varuleveranser. Bolaget återkommer på kommande styrelsemöte med en skriftlig redovisning.

Linus Johansson informerade om 2018 års hyresförhandlingar och att bolaget begärt att den partsgemensamma medlingsfunktionen inom ramen för hyresmarknadskommittén (HMK) ska medla mellan parterna. Om inte medling lyckas åstadkommas kommer HMK få avgöra hyresjusteringen för 2018.

Bolaget hade den 5 februari en lyckad invigning av Årstadals studenthus i kvarteret Syllen.

Vd informerade om pågående uppdrag vilket ska redovisas till styrelsen. I nuläget är vd ledamot i styrelsen i SABO Försäkring och Fastigo och föreslås väljas in som suppleant i styrelsen för Fastighetsägarna Stockholm. Styrelsen noterade att inga av uppdragen är i konflikt med uppdraget som Vd i bolaget.

## § 15 Övriga frågor

Inga övriga frågor.

## § 16 Mötets avslutande

Ordföranden avslutade mötet.

**Vid protokollet:**

Linus Johansson

**Justerat:**

Kadir Kasirga

Björn Ljung