

STYRELSEPROTOKOLL nr 7/2018

Sammanträde med styrelsen för AB Stockholmshem

Datum:	2018-10-11
Plats:	Styrelserummet, AB Stockholmshem, Hornsgatan 128
Närvarande:	
Ordföranden	Kadir Kasirga
Vice ordföranden	
Ledamöter	Ewa Carlsson-Hallberg Sara Pettigrew Georgios Tsiroyannis Stefan Svanström Billy Östh Lena Kling
Suppleanter	Emilia Wikström Melin Thomas Vrcek Fotios Stathis Carl Cederschiöld
Arbetstagarrepresentanter	Kristin Selander Chantelle Small Börje Eriksson
Övriga närvarande	Anette Sand, VD Linus Johansson, vice VD Svante Larsson, chef Ekonomi Patrik Andersson, chef Bygg och Teknik Olle Torefeldt, chef Kommunikation och Marknad Per Forsling, chef Boende och Lokaler Åsa Stenmark, Kommunikationschef Anna Skjöldebrand Ljung, Processchef

§ 1 Mötets öppnande

Ordföranden hälsade alla välkomna samt förklarade mötet öppnat.

§ 2 Utseende av justerare

Att jämte ordföranden justera dagens protokoll valdes Lena Kling.

§ 3 Föregående protokoll 6/2018

Anmälades att föregående protokoll 6/2018 är justerat och utskickat.

§ 4 Rapportering T2 med analys och kommentar

VD hänvisade till ärende 4.

Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:

1. Tertialrapport 2 för perioden 1 maj - 31 augusti 2018 godkänns.

Särskilt uttalande från styrelsemedlemmarna Yvonne Fernell-Ingelström, Lena Kling m.fl. (M,L,KD)

Det råder en bred politisk enighet om att det behöver byggas betydligt fler bostäder i Stockholm. Alliansen drev under föregående mandatperiod en aktiv bostadspolitik och såg till att staden nådde den högsta byggtakten sedan 1970-talet. Det togs fram områdesprogram för helhetsgrepp och genomfördes markanvisningstävlingar på såväl lägsta hyra som på kvalitet och hållbarhet. Häften av alla markanvisningar gick till hyresrätter och 41,3 % av alla nya bostäder som byggdes var hyresrätter. Alliansen lämnade över 122 000 bostäder i olika skeden. Det innebär att samtliga bostäder som byggs fram till 2018 är projekt som Alliansen initierade.

För oss är det viktigt att föra en aktiv bostadspolitik, att en mångfald byggherrar deltar i att bygga staden och att de kommunala bostadsbolagen tillåts 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.

Stadsledningskontoret understryker vikten av en hög och jämn takt i bostadsbyggande. Stadsrevisionens kritik av stadens bristande prognossäkerhet och bristande måluppfyllelse var skarp i årsrapporterna och för att komma tillrätta med detta behövs målmedvetet arbete. Dåligt underarbete och bedömningar av projekt och tidsaspekter skapar fördröjningar och på sikt stora fördyringar. Under året har antalet markanvisningar minskat, det visar såväl tertialrapport 1 som tertialrapport 2, något som är oroväckande. Under rubriken

”hållbar samhällsutveckling” och hög takt i nyproduktion har endast 227 bostäder påbörjats under perioden av årsmålet på 800.

I tertialrapporterna blir det även tydligt hur de många övergripande målen har svårt att landa i en konkret verklighet.

§ 5 Finansrapport T2

VD hänvisade till ärende 5.

Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:

1. Finansrapporten per 2018-08-31 godkänns.

Särskilt uttalande från styrelsemedlemmarna Yvonne Fernell-Ingelström, Lena Kling m.fl. (M,L,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.

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.

Prognosen för kommunkoncernens externa upplåning är mot den bakgrunden oroväckande.

Den externa upplåningen har nästan fördubblats under denna mandatperiod, från 23 miljarder kronor i september 2014 till knappt 45 miljarder kronor vid augusti månads utgång i år. En sådan ökningstakt på kommunkoncernens låneskuld är inte långsiktigt hållbar. Den ökade skuldutvecklingen kan komma att medföra en försämrad kreditvärdighet, vilket tillsammans med normalisering av ränteläget, riskerar att öka kapitalkostnaderna på ett sätt som på sikt kommer att tränga undan driftmedel. Resultatet blir en kommunkoncern

med påtagligt försvagad soliditet, ökad skuldbörda och allt större kapitalkostnader, som inkräktar på driftbudgeten för verksamheterna.

§ 6 Lägesrapport nyproduktion

VD hänvisade till ärende 6.

Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:

1. Lägesrapport nyproduktion godkänns.

Särskilt uttalande från styrelsemedlemmarna Yvonne Fernell-Ingelström, Lena Kling, m.fl. (M,L,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. Vi vill därför förkorta handläggningstiderna för detaljplaner för att undvika onödiga fördröjningar av olika bostadsprojekt, som direkt innebär att Stockholmshems resurser för nyproduktion i stället kan användas fullt ut

Det svåra i Stockholm är att få fram byggklar mark. Vi kan konstatera att socialdemokraterna tvingats backa från löftet som utfärdades till stockholmarna i budget 2015 om dublerad byggtakt i allmännyttan från år 2017. Målsättningen att Stockholmshem skulle byggstarta 1 000 lägenheter per år sköts fram till att gälla från 2019. I lägesrapporten från 2018-10-04 ser vi att målet inte ens kommer att nås till 2019. Den nya målsättningen är enligt budgetinriktning för 2019-2021 att först 2021 ha nått en produktionstakt om 1000 lägenheter årligen. Det saknas fortfarande ett stort antal objekt i Stockholmshems projektportfölj för att årligen kunna påbörja 1 000 bostäder.

I *Skärholmsdalen*, med formell markanvisning för 100 lägenheter till Stockholmshem, har kompletterande undersökningar visat, att projektet inte är förenligt med Förbifart Stockholm. Detta innebär dessvärre, att projektet därmed utgår, vilket dessutom innebär *100 lägenheter färre* än gällande planering.

Stockholmshem erhöll redan år 2014 en markanvisning för (så småningom) 161 bostäder på *Karlsbodavägen i södra Mariehäll*. Den socialdemokratiska ledningen har inte lyckats med skolplaneringen för området. Av det skälet kommer Stockholmshems markanvisning för de *161 bostäderna utgå tills vidare* genom att en tillfällig skola behöver byggas på platsen.

Hur löftet om bostadsgaranti för unga ska kunna uppfyllas och hur det i så fall påverkar Stockholmshem har socialdemokraterna heller inte svarat på.

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

§ 7 Inriktningsbeslut Bolidentriangeln

VD hänvisade till ärende 7.

Särskilt uttalande från styrelseledamoten Georgios Tsiroyannis (V)

Behovet av nya bostäder, särskilt hyresrätter som ägs och förvaltas av stadens allmännyttiga bostadsföretag, är fortsatt mycket stor. Det är självklart viktigt att det byggs flera hyresrätter, men lika viktigt är att dessa har rimliga hyror så att fler hushåll med normala inkomster kan bo där.

Vänsterpartiet ser med oro att hyrorna i nyproducerade bostäder har ökat på ett oroade sätt med långsiktiga och långtgående konsekvenser för vårt samhälle. Orimligt och onödigt höga hyror leder till ökad segregation samt försvårar möjligheterna att åstadkomma en rimligare och rättvisare sammanhållen hyresstruktur i vår stad, hindrar möjliga projekt på flera lägen i vår stad. Därmed försvåras att flera av stadens gällande bostadspolitiska mål och ambitioner fullföljs.

Orsakerna till de höga hyrorna är många men delvis beror dessa på alltför höga lönsamhetskrav och orimliga riskpålägg i hyreskalkylerna. Alternativa och mer realistiska kalkylförutsättningar skapar bättre förutsättningar för en rimligare hyressättning i nyproducerade fastigheter. Vi är övertygade att detta kan ske utan att bolagets och stadens ekonomi äventyras och i enlighet med antagna ekonomiska policys. Att det finns möjliga och lagliga alternativ stöds också av forskning, SABO:s analyser, tillämpning på annat håll i landet, och även prövningar i förvaltningsdomstol.

Vänsterpartiet ifrågasätter inte igångsättning av projekten inom detaljplanen Bolidentriangeln, Allgunnen och Konstgjutarvägen (ärenden 7, 8,9) men anser att de bilagda kalkylerna för dessa projekt är att anse som räkneexempel som på intet sätt utgör grund för den framtida hyran i dessa kvarter.

Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:

1. Inriktningen för nybyggnation inom detaljplaneområdet Bolidentriangeln som omfattar ca 115 lägenheter samt lokaler till en total investeringsutgift om 427 mnkr inkl. moms godkänns.

2. Styrelsen uppdrar åt bolaget att underställa beslutet till koncernstyrelsen och kommunfullmäktige för godkännande.
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.

§ 8 Inriktningsbeslut Allgunnen

VD hänvisade till ärende 7.

Särskilt uttalande från styrelseledamoten Georgios Tsiroyannis (V). Se ärende 7.

Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:

1. Inriktningen för nybyggnation inom detaljplaneområdet Allgunnen som omfattar ca 180 lägenheter, en integrerad förskola med fyra avdelningar, samt lokaler till en total investeringsutgift om 623 mnkr inkl. moms godkänns.
2. Styrelsen uppdrar åt bolaget att underställa beslutet till koncernstyrelsen och kommunfullmäktige för godkännande.
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 Inriktningsbeslut Konstgjutaren

VD hänvisade till ärende 7.

Särskilt uttalande från styrelseledamoten Georgios Tsiroyannis (V). Se ärende 7.

Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:

1. Inriktningen för nybyggnation inom detaljplaneområdet Konstgjutarvägen som omfattar ca 100 lägenheter, en integrerad förskola med fyra avdelningar, samt lokaler, till en total investeringsutgift om 350 mnkr inkl. moms godkänns.
2. Styrelsen uppdrar åt bolaget att underställa beslutet till koncernstyrelsen och kommunfullmäktige för godkännande.

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.

§ 10 Fusion mellan dotterbolagen

VD hänvisade till ärende 10.

Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:

1. Godkänna förslag till beslut att fusionera in de helägda aktiebolagen Bostads AB Hammarbygård och Anser AB i AB Stockholmshem.
2. Styrelsen uppdrar åt bolaget att underställa beslutet till koncernstyrelsen och Kommunfullmäktige för godkännande.
3. Beslutet i ärendet justeras omedelbart

§ 11 VD informerar

Vd informerade kortfattat om de inriktningar som bolaget arbetar med under hösten med anledning på kommande förändringar i att fokusera verksamheten, med fokus på ökad produktivitet och minskade administrativa kostnader i bolaget. Samtidigt ska bolaget fortsätta med arbetet för att uppnå klimatneutralitet 2030 och vara en aktiv part i att utveckla våra bostadsområden på ett hållbart sätt.

För att förbättra tempot i nyproduktion kommer fokus särskilt ligga på att utveckla samarbeten med Stadsbyggnadskontoret och Exploateringskontoret för att få fram de planer som bolaget arbetar med.

Patrik Andersson och Linus Johansson redogjorde för arbetet med tillfälliga bostäder och hur arbetet fortlöper.

§ 12 Övriga frågor

Inga övriga frågor

§ 13 Mötets avslutande

Ordföranden avslutade mötet.

Vid protokollet:

Linus Johansson

Justerat:

Kadir Kasirga

Lena Kling