

STYRELSEPROTOKOLL nr 2/2020

Sammanträde med styrelsen för AB Stockholmshem

Datum:	2020-03-05
Plats:	Styrelserummet, AB Stockholmshem, Hornsgatan 128
Närvarande:	
Ordföranden	Björn Ljung – ej närvarande
Vice ordföranden	Karin Gustafsson – ersatte ordinarie ordförande
Ledamöter	Sophia Granswed Baat Lars Svärd – ej närvarande Sara Nordström Pettigrew Jimmy Lindgren Arvand Mirsafian
Suppleanter	Carl Cederschiöld Carina Wellenius Banar Sabet - ej närvarande Caroline Szyber Ewa Carlsson - Hallberg Magnus Grönlund Maria Hannäs - ej närvarande
Arbetsstagarrepresentanter	Börje Eriksson Kristin Selander
Övriga närvarande	Anette Sand, VD Olle Torefeldt, vVd/Chef Utveckling och Marknad Per Forsling, Chef Boende & Lokaler Svante Larsson, Ekonomichef Magnus Ljungkvist, Chef VD-stab Sven Lindeberg, lekmannarevisor, §1-6 Anna-Karin Karlström, Revisionskontoret, § 1-6 Erik Skoog, Revisionskontoret, § 1-6 Oskar Wall, revisor EY, § 1-6

§ 1 Mötets öppnande

Ordföranden hälsade alla välkomna samt förklarade mötet öppnat.

§ 2 Utseende av justerare

Att jämte ordföranden Karin Gustafsson justera dagens protokoll valdes Sophia Granswed Baat.

§ 3 Föregående protokoll 1/2020

Anmälades att föregående protokoll 1/2020 är justerat och utskickat.

§ 4 Revisorernas genomgång

Revisorerna föredrog i korthet vad som framgår i deras skriftliga redogörelser.

§ 5 Anmälan av extern- och lekmannarevisorernas rapporter över granskning 2019 samt yttrande från bolagsledningen över lekmannarevisorns ”Granskningspromemoria 2019”

VD hänvisade till ärende 5.

Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:

1. Anmälan av revisorernas rapporter godkänns.
2. Paragrafen förklaras omedelbart justerad.

Ordföranden yrkade bifall till ett eget förslag till beslut. Sophia Granswed Baat m fl yrkade bifall till VD:s förslag.

Karin Gustafsson, Jimmy Lindgren, Ewa Carlsson-Hallberg, Magnus Grönlund, Arvand Mirsafian och Maria Hannäs reserverade sig mot beslutet.

Karin Gustafsson och Arvand Mirsafian ingav ett eget förslag till beslut i enlighet med vad som nedan anges.

Förslag till beslut

1. Bolagsledningens förslag till beslut godkänns i huvudsak.
2. Bolagsledningen ska redogöra för styrelsen vilka åtgärder man vidtar för att förbättra måluppfyllnad gällande bostadsmålen.

3. Bolagsledningen ska utveckla rutiner för att säkerställa att avvikelserapportering sker i enlighet med regler för ekonomisk förvaltning.

Revisionsrapporten *”Bolagens investeringar nr 2, 2020”* konstaterar att de allmännyttiga bostadsbolagen inte uppnår bostadsmålen som kommunfullmäktige fastslagit i budgeten. Det är allvarligt att stadens bostadsbolag inte förmår att bygga trots att en akut bostadsbrist råder i Stockholm. Under den förra mandatperioden byggdes fler hyreslägenheter eftersom de politiska direktiven för stadens bostadspolitik var tydliga.

Beklagligt nog har den borgerliga majoriteten valt en annan väg. Målen för påbörjad nyproduktion i allmännyttan har sänkts jämfört med tidigare och politiken som förs idag syftar till att aktivt minska antalet hyresrätter i Stockholm när 2 000 hyresrätter kan komma att ombildas till bostadsrätter. Ombildning av hyresrätter innebär att ett stort antal lägenheter med lägre hyror inte längre kommer vara tillgängliga för stockholmarna.

Vidare är det oroväckande att granskningen visar att bolagen riskerar att inte kunna uppnå bostadsmål både på kort och långt sikt eftersom bolagen inte får tillräckliga markanvisningar. *”För att säkerställa en årlig måluppfyllelse kravs att bostadsbolagen har en stor portfölj av planerade och pågående bostadsprojekt för att kunna parera de olika tidsförskjutningarna som sker i projekten.”*

Vi varnade för konsekvenserna när majoriteten valde att ta bort målsättningen för antal markanvisningar till de allmännyttiga bostadsbolagen. Färre antal tilldelade markanvisningar leder till att färre hyresrätter byggs. Tyvärr har majoriteten hitintills vägrat att lyssna och återinföra målet om antal markanvisningar.

När revisionen pekar tydligt på att bostäder riskerar att inte byggas måste majoriteten inse allvaret och konsekvenserna av den akuta bostadsbristen som råder och omgående vidta åtgärder för att fler hyresrätter ska byggas. Mål för antal markanvisningar för bostadsbolagen behöver införas och ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter stoppas. Allmännyttans nyproduktion av hyresrätter behöver öka, inte minst också för att staden ska kunna ta sitt lagstadgade bostadsförsörjningsansvar.

En hög takt i bostadsbyggandet är avgörande för att minska bostadsbristen och motverka segregationen. Vi anser att det är viktigt att allmännyttan kan hålla en hög och jämn byggtakt av hyresrätter med överkomliga hyror oavsett konjunktur för att allas rätt till ett hem ska tillgodoses.

§ 6 Förslag till års- och inklusive hållbarhetsredovisning för 2019

VD hänvisade till ärende 6.

Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:

1. Bolagets årsredovisning för 2019 godkännes.
2. Vinstmedlen föreslås fördelas så att till aktieägaren utdelas 951 300 kronor och att i ny räkning överföres 8 841 556 482 kronor.
3. Beslutet förklaras omedelbart justerat.

Särskilt uttalande från Karin Gustafsson och Arvand Mirsafian anmäldes enligt nedan.

Det finns mycket gott att säga om bolagets verksamhet. Bland annat har bolagets positiva miljöarbete fortsatt, resultaten i medarbetarundersökning har ökat och bolaget är i dag drivande i programmet för ett Rättvist byggande. Samtidigt jobbar bolaget med att frigöra lägenheter som varit olovligt uthyrda och arbetar aktivt med trygghetsarbete.

Vi vill dock understryka vår kritik mot delar av kärnverksamheten som har tagit skada av den borgerliga majoritetens politiska styrning. Vi beklagar men är inte förvånande över att bostadsmålen för 2019 inte nåddes. Den bristande måluppfyllelsen aviserades i tertiärrapport två och kunde förutses redan i tertiärrapport ett då antalet påbörjade nybyggnationer ännu var noll. Inte heller har en enda permanent genomgångsbostad i SHIS regi tillskapats, trots de stora behoven.

När de politiska ambitionerna har sänkts har bolagets goda ambitioner att aktivt arbeta för att få fler markanvisningar och att förvärva projekt, inte räckt till. Byggmålen har dragits ned och exploateringsnämnden har inte beviljat markanvisningar som fyller på projektportföljen i tillräcklig omfattning. De markanvisningar om 530 lägenheter som bolaget har fått borde ha varit minst det dubbla.

En hög takt i bostadsbyggandet är helt avgörande för att minska bostadsbristen och motverka segregationen. Därtill är det väsentligt att allmännyttan kan hålla en hög och jämn byggtakt av hyresrätter med överkomliga hyror oavsett konjunktur för att allas rätt till ett hem ska tillgodoses. Att majoriteten tog bort exploateringsnämndens mål för markanvisade bostäder till stadens bostadsbolag har försvagat möjligheterna för bolaget att klara målen.

Med tanke på den akuta bostadsbristen, den växande befolkningen och den stora efterfrågan på hyresrätter är det dessutom oförsvarligt att aktivt minska antalet hyresrätter. För Stockholmshems del kan det handla om 881 hyresrätter med överkomliga hyror som ombildas och därmed inte längre blir tillgängliga på bostadsmarknaden för personer som inte kan eller vill äga sitt boende. En försäljning av hyresfastigheterna påverkar även bolagets ekonomi negativt, då bostäderna är fullt uthyrda och betydande hyresintäkter därför bortfaller.

Det är bedrövligt att bolaget måste ägna sig åt att administrera en minskning av antal befintliga bostäder istället för helt kunna fokusera på produktion av nya hyresrätter. Ombildningspolitiken och bristen på markanvisningar, i synnerhet till permanenta genomgångsbostäder, går stick i stäv med stadens viktiga bostadsförsörjningsansvar. Stadens bostadspolitik behöver läggas om och riktas mot ett arbete att tillgodose människors rätt till en bostad, inte enskildas möjligheter att göra stora ekonomiska vinster.

§ 7 Ny bolagsordning Västertorp Energi u.n.t. Stockholmshem i Skärholmen AB

VD hänvisade till ärende 7.

Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:

1. Att godkänna den nya bolagsordningen för Västertorp Energi AB unt. Stockholmshem i Skärholmen AB

2. Att föreslå styrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslå för Kommunstyrelsen i Stockholm stad föreslå Kommunfullmäktige i Stockholm stad att godkänna den nya bolagsordningen i Västertorp Energi AB unt. Stockholmshem i Skärholmen AB.
3. Att omedelbart justera beslutet

§ 8 Utseende av ombud till bolagsstämmorna i dotterbolagen

VD hänvisade till ärende 8.

Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:

1. Joanne Lindberg utses till stämooombud - och Jerry Loft som ersättare, att tjänstgöra vid ordinarie ombuds förfall - vid bolags- och extra stämmor i AB Stockholmshem Fastighetsnät samt Västertorp Energi AB för tiden fram till 2021 års ordinarie bolagsstämma.
2. Ombudet får i uppdrag att rösta för fastställande av resultat- och balansräkning och vinstdisposition i enlighet med förslaget i förvaltningsberättelsen samt ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter för 2019 års förvaltning – förutsatt revisorernas tillstyrkan.
3. Ärendet förklaras omedelbart justerat.

§ 9 Slutredovisning Backåkra

VD hänvisade till ärende 9.

Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:

1. Slutredovisning för nybyggnad i kv Backåkra 2, Norra Djurgårdsstaden godkänns

§ 10 Slutredovisning Vågdalen

VD hänvisade till ärende 10.

Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:

1. Slutredovisning för nybyggnad i kv Vågdalen 1 (FD Lugnet), Hammarby sjöstad godkänns.

§ 11 Slutredovisning Syllen

VD hänvisade till ärende 11.

Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:

1. Slutredovisning för nybyggnad i kv. Syllen, Årstadal godkänns

§ 12 Utökat investering Rosenlundsparken

VD hänvisade till ärende 12.

Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:

1. Reviderad budget för nybyggnad av 129 bostäder i projektet Rosenlundsparken, med uppskattad total slutlig produktionskostnad på 662 mnkr godkänns.
2. Hemställes att kommunfullmäktige godkänner genomförandet av nybyggnad i projektet Rosenlundsparken, med uppskattad total slutlig produktionskostnad på 662 mnkr.
3. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

§ 13 Utökad investering i kv. Linaberg 19

VD hänvisade till ärende 13.

Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:

1. Reviderad budget för nybyggnad av 370 bostäder i projektet Linaberg, med uppskattad total slutlig produktionskostnad på 1130 mnkr, godkänns.
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

§ 14 Lägesrapport nyproduktion

VD hänvisade till ärende 14.

Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:

1. Lägesrapport nyproduktion godkänns.

Särskilt uttalande från Karin Gustafsson och Arvand Mirsafian anmäldes enligt nedan.

Tre månader in på 2020 ser vi att bolaget fortfarande inte tilldelas tillräckligt med antal markanvisningar. Det är allvarligt vilket också lyfts i revisionsrapporten ”*Bolagens investeringar nr 2, 2020.*”

Politiken som förs leder inte bara till att bostadsbyggandet av hyresrätter återigen riskerar att stanna upp i år, utan riskerar att vara obefintlig om några år eftersom de allmännyttiga bostadsbolagen inte ges förutsättningar att bygga. Vi anser att det är oerhört viktigt att allmännyttan kan hålla en hög och jämn byggtakt oavsett konjunktur. I en tid då bostadsbristen i Stockholm är akut behöver majoriteten ändra perspektiv och höja ambitionsnivån för bostadsbyggandet istället för att sänka den. Genom att bygga fler hyresrätter kan segregationen minskas.

§ 15 Anmälan angående inkomna och bevarade remisser

VD hänvisade till ärende 15.

Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:

1. Att godkänna rapporten angående inkomna och besvarade remisser.

§ 16 Svar på skrivelse

VD hänvisade till ärende 16.

Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:

1. Att skrivelsen från Arvand Mirsafian med titeln ”Begäran om en redogörelse för värderingarna av fastigheter aktuella för ombildning i god tid innan utbildningsärendena kommer upp i respektive styrelse” anses besvarad med detta tjänsteutlåtande.

Särskilt uttalande från Arvand Mirsafian anmäldes enligt nedan.

Vänsterpartiet beklagar att styrelsen inte fick en utförlig dragning om hur värderingsprocessen går till vid eventuella ombildningar. Styrelseledamöter är personligt ansvariga för de beslut som styrelsen fattar. Ombildningar är en stor och kontroversiell politisk och ekonomisk fråga. Det är därför viktigt att styrelsen får fullständig information om hur fastigheterna värderas, hur affärsmässighet kalkyleras och garanteras och hur mycket under marknadspriset som fastigheterna kommer att prissättas. Underlaget bör tillhandahållas innan ärenden dyker upp på styrelsens dagordning.

Detta är viktigt för att styrelsen tryggt ska kunna fatta beslut i kommande utbildningsärenden. Informationen är dessutom, minst sagt, av betydelse i och med tidigare borgerliga majoriteters katastrofala hantering av utbildningsärenden. Vänsterpartiet vill understryka att stockholmarnas gemensamt ägda hyresrätter inte ska reas ut.

Det är av dessa anledningar som Vänsterpartiet menar att en ordentlig genomgång av värderingsprocessen är väsentlig för både opposition som majoritet.

§ 17 VD informerar

VD informerade om att det kommit en ny rapport om svartlistade företag och redogjorde för hur Stockholmshem håller sig uppdaterat för att undvika affärsrelationer med dessa. VD berättade också att planeringen fortsätter för styrelsens studieresa i Gävle och Uppsala den 11-12 maj, som presenterades vid förra styrelsemötet.

§ 18 Övriga frågor

Inga övriga frågor.

§ 19 Mötets avslutande

Ordföranden förklarade mötet avslutat.

Vid protokollet:

Olle Torefeldt

Justerat:

Karin Gustafsson

Sophia Granswed Baat