

## STYRELSEPROTOKOLL nr 4/2019

### Sammanträde med styrelsen för AB Stockholmshem

Datum:	2019-04-23
Plats:	Styrelserummet, AB Stockholmshem, Hornsgatan 128
Närvarande:	
Ordföranden	Björn Ljung
Vice ordföranden	Karin Gustafsson
Ledamöter	Sophia Granswed Baat Lars Svärd Sara Pettigrew Jimmy Lindgren Arvand Mirsafian
Suppleanter	Carl Cederschiöld Carina Wellenius Kristin Jacobsson Caroline Szyber Ewa Carlsson Hallberg Maria Hannäs
Arbetstagarrepresentanter	Börje Eriksson Kristin Selander
Övriga närvarande	Anette Sand, VD Linus Johansson, vice VD Per Forsling, chef Boende & Lokaler Patrik Andersson, chef Bygg och Teknik Olle Torefeldt, chef Kommunikation och Marknad Jenny Nielsen, HR chef Åsa Stenmark, 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 Föregående protokoll 2 och 3/2019

**Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:**

Anmälades att föregående protokoll 2 och 3/2019 är justerat vid mötet.

## § 4 Finansrapport 2019-03-31

VD hänvisade till ärende 4.

**Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:**

1. Finansrapporten per 2019-03-31 godkänns.

## § 5 Förslag till budgetinriktning 2020-2022

VD hänvisade till ärende 5.

Karin Gustafsson och Arvand Mirsafian föreslog att styrelsen delvis skulle godkänna bolagsledningens förslag till beslut.

**Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande därefter:**

1. Att förslaget till budgetinriktning för 2020 till 2022 godkänns i enlighet med bolagsledningens förslag.

Björn Ljung (L), Sophia Granswed Baat m fl (M), Sara Pettigrew (MP), Kristin Jacobsson (C) och Caroline Szyber (KD) anförde därefter följande enligt skrivelse.

Styrelsen anser att förslaget till budgetinriktning för 2020 till 2022 är bra. Men det finns några punkter som styrelsen ändå skulle vilja betona.

Det är angeläget att bolagsledningen fortsätter arbetet att intensivifiera IT-strategin. Stockholmshem har en välutvecklad IT-strategi, vilket redovisades för styrelsen under förra året. Arbetet att genomföra den bör prioriteras och intensivifieras. Ett mål för denna bör vara att t ex hyreskontrakt för bostäder och lokaler kan undertecknas digitalt. Ett annat mål bör vara att i samarbete med Bostad Stockholm förkorta tiderna för byte av hyresgäst till en månad från dagens tre

månader. Det skulle innebära en ökad rörlighet och fler lägenheter i omlopp om hela branschen uppfyllde det.

Bolagsledningen bör utveckla arbetet med nyproduktionen.

Delar av Stockholmshems fastighetsbestånd finns i 50-talsområden som är populära att flytta till och att bo i. Intill husen finns möjlighet till kompletteringsbebyggelse i samma stil och ungefär samma våningstal. Bolagsledningen bör arbeta med Exploateringskontoret och andra fastighetsägare för att öka antalet bostäder i dessa områden med hjälp av en varsam förtätning.

Bolagsledningen bör utveckla arbetet med integration.

Om Stockholm ska fortsätta vara ekonomiskt starkt och Sveriges tillväxtmotor är integrationen och att få fler att gå från bidrag till jobb en grundläggande nöt att knäcka. Stockholmshem skulle kunna överväga någon form av traineeprogram för att ytterligare få chans att komma in i arbetsmarknaden. Det kan kombineras med olika jobb där behov finns av rekryteringar, både av mer kvalificerade och yrkesutbildade samt vid behov av enklare jobb som inte kräver så mycket utbildning. En verksamhet av detta slag kan med fördel kombineras med ett samarbete med stadens systembolag.

Karin Gustafsson (S), Arvand Mirsafian (V) reserverade sig mot beslutet och anförde därefter följande enligt skrivelse.

Det är betryggande att bolagets finansiella ställning är så stark att den skapar förutsättningar för fortsatt expansion och tillväxt. Belåningsgraden till följd av nyproduktionen ökar visserligen, men från en mycket låg nivå och den justerade soliditeten beräknas år 2022 ligga kvar på en stark och stabil nivå om ca 64 procent. Budgetunderlaget stärker oss därmed i vår uppfattning att utbildningar inte behövs vare sig för att klara av renoveringar eller nyproduktion och dessutom motverkar möjligheten att tillhandahålla bostäder för prioriterade grupper.

Förslaget till treårsplan för 2020-2022 innehåller mål om påbörjad nyproduktion av ca 600 bostadslägenheter per år. Detta är en klar ambitionssänkning jämfört med föregående målsättning om 1000 påbörjade bostäder per år. Bolaget har under föregående period stegvis ökat antalet påbörjade bostäder för att nå detta mål. I en tid då bostadsbristen i Stockholm är akut behöver den höga ambitionsnivån ligga fast istället för att sänkas. Genom att bygga fler hyresrätter kan segregationen minskas. Vi konstaterar att bolagets ekonomi är mycket god, varför vi inte kan se några godtagbara skäl till att sänka målet för antalet påbörjade lägenheter.

I kombination med att de allmännyttiga bostadsbolagen föreslås genomföra omfattande utbildningar av beståndet kommer hyresrättens roll att allvarligt försvagas. Detta trots att vi behöver fler, inte färre, hyresrätter för att möta stockholmarnas behov. Det är oförsvarbart med hänsyn till stadens bostadsförsörjningsansvar att ombilda befintliga hyresrätter som har betydligt lägre hyror än nyproduktionen.

Frågan är dessutom om bolaget kommer att få de markanvisningar som behövs för att klara målen för nyproduktionen. Bolaget avser att arbeta aktivt för att få nödvändiga markanvisningar, men det krävs också att exploateringsnämnden möter upp och tillgodoser behovet av ordentliga projektportföljer. Det är oerhört viktigt att allmännyttan kan hålla en hög och jämn byggtakt oavsett konjunktur för att allas rätt till ett hem ska tillgodoses.

## § 6 Antagande av interkontrollplan för 2019

VD hänvisade till ärende 6.

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

1. Förslag till internkontrollplan för 2019 fastställs.

## § 7 Direktiv avseende ombildningar

VD hänvisade till ärende 7.

Karin Gustafsson och Arvand Mirsafian föreslog att styrelsen skulle avslå bolagsledningens förslag till beslut.

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

1. Att bedriva arbetet med ombildning till bostadsrätter i enlighet med av Stockholms Stadshus AB beslutade direktiv.

Karin Gustafsson (S), Arvand Mirsafian reserverade sig mot beslutet och anförde såsom särskilt uttalande följande i sin skrivelse.

Bostadsbristen är en av Stockholms största utmaningar. Bristen på bostäder hämmar tillväxten och ökar segregationen. Företag får svårare att rekrytera arbetskraft, unga vuxna tvingas bo kvar hemma hos sina föräldrar och studenter nödgas tacka nej till studieplatser. Särskilt stor är bristen på hyresrätter med låga hyror. Det får sociala konsekvenser som ökande hemlöshet bland barnfamiljer och svårigheter att hitta ett annat boende vid separation eller flykt från en våldsam relation.

I Stockholm ska alla människor ha möjlighet att bo, oavsett livssituation. Istället för att ombilda och sälja ut de hyresrätter som har lägre hyror måste staden bygga fler bostäder och skapa stadsdelar som håller ihop. Bostadsbristen bekämpas genom en hög takt i bostadsbyggandet. När 89 000 människor är aktivt bostadssökande behövs fler hyresrätter, inte färre.

Mot bakgrund av ovanstående är det obegripligt att vilja bedriva en politik som aktivt minskar antalet hyresrätter. Ombildning av hyresrätter innebär att ett stort antal lägenheter inte längre kommer vara tillgängliga för personer som av olika skäl inte kan eller vill äga sitt boende. I samtliga utpekade områden är hyresnivåerna förhållandevis låga vilket innebär att det framförallt är hyresrätter med låga hyror som kommer att försvinna från bostadsmarknaden. Dessa kommer inte låta sig ersättas med nyproduktion eftersom hyror i den senare kategorin ligger kraftigt över hyror i äldre fastigheter.

Förslaget till direktiv visar att få lärdomar dragits sedan den förra ombildningsvågen mellan åren 2006 och 2014 då över 25 000 hyresrätter ombildades till bostadsrätter i Stockholm. En övervä-

gande majoritet av dessa hyresrätter såldes då till kraftiga underpriser. Trots löften till stockholmarna om att hyresrätterna denna gång ska säljas till marknadsmässiga priser, är formuleringen i ägardirektiven om värdering och prissättning i princip den samma som i tidigare direktiv. Finansborgarrådet har trots upprepade frågor inte kunnat svara på hur värderingen ska gå till, men nu står det klart att man även denna gång vill låta enskilda individer göra klipp där skattebetalarna får stå för notan. Det är inte att hushålla med våra gemensamma tillgångar på ett ansvarsfullt sätt. En sådan politik står i strid med lagstiftningens krav på affärsmässiga principer.

Vidare saknar direktiven helt bestämmelser för kvarvarande hyresgäster, som i slutändan kan visa sig bli en majoritet av de boende. Att vara hyresgäst i en bostadsrättsförening kan vara problematiskt och skrivningar kring hyresgästers skydd och rättigheter borde finnas i direktiven. Direktiven saknar därtill åtgärder för att stävja problem med exempelvis otillåten påverkan och hot mot hyresgäster som inte vill ombilda sin hyresrätt, fusk med fullmakter och röstlängder och vilseledande information från oseriösa utbildningskonsulter som präglat flertalet tidigare utbildningsprocesser. Formerna för de inledande intresseanmälningarna är dessutom ytterst summariskt beskrivna, vilket väckt frågor och oro hos hyresgästerna. Bostadsbolagen bör få ett större ansvar för att säkerställa att besiktningar och köpstämor genomförs på ett korrekt sätt och upphandla konsulterna som biträder eventuella bostadsrättsföreningar. Samtliga fullmakter ska samlas in i original och granskas av bolagen direkt efter köpstämman för att säkerställa att förfalskningar eller bedrägerier inte förekommit och en gräns sätts för en köpstämman per fastighet där frågan om utbildning avgörs.

Minskad boendesegregation uppnås inte genom utbildningar av äldre hyresrätter med låga hyror i ytterstaden, utan genom att underrepresenterade upplåtelseformer tillförs stadsdelar genom nyproduktion. Snarare än att ytterligare minska tillgången på hyresrätter borde således fokus ligga på att bygga hyresrätter med överkomliga hyror i alla delar av staden.

## **§ 8 Anmälan av bolagsstämma i AB Stockholmshem inklusive dotterbolag**

VD hänvisade till ärende 8.

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

1. Anmälan av årsstämmoprotokollet för Stockholmshem samt bolagsstämmorna för dotterbolagen godkänns.

## **§ 9 Revidererat genomförandebeslut Bottenstocken**

VD hänvisade till ärende 9.

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

1. Lägesrapporten godkänns.
2. Styrelsen godkänner att projektbudgeten utökas med 59 mnkr, varva 41 mkr avser miljösanering och 18 mkr avser övriga utökade kostnader.
3. Styrelsen beslutar att handlingar i detta ärende är fortsatt sekretessbelagda.

## § 10 Genomförandebeslut Sifferlåset 2 och Svedjaren 4

VD hänvisade till ärende 10.

### Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:

1. Genomförande av nyproduktion av Stockholmshusprojektet Hagsätravägen med 102 bostäder inom fastigheterna Sifferlåset 2 och Svedjaren 4, med en total investeringsutgift om 254 Mkr inkl. moms godkänns.
2. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.

## § 11 Investeringsbeslut del av Årstafältet detaljplaneområdet

VD hänvisade till ärende 11.

### Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:

1. Inriktningen för nybyggnation inom detaljplaneområdet Årstafältet etapp 4a som omfattar ca 90 lägenheter, ett LSS-boende, samt kommersiella lokaler till en total investeringsutgift om 306 mnkr inkl. moms godkänns.
2. Styrelsen uppdrar åt bolaget att underställa beslutet till koncernstyrelsen och kommunfullmäktige för godkännande.
3. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande fortsatt projektering fram till genomförandebeslut.
4. Beslutet i ärendet justeras omedelbart

## § 12 Anmälan av Lägesrapport Nyproduktion

VD hänvisade till ärende 12.

### Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:

1. Lägesrapport nyproduktion godkänns.

## § 13 Kompletterande ägardirektiv

VD hänvisade till ärende 13.

### Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:

1. AB Stockholmshem ska arbeta efter de reviderade föreskrifterna för avfallshantering för Stockholms kommun.

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

VD hänvisade till ärende 14.

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

1. Att godkänna rapporten angående inkomna och besvarade remisser.

## **§ 15 Revidering av styrelsens arbetsordning och vd-instruktion ink delegation**

VD hänvisade till ärende 15.

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

1. Styrelsens arbetsordning jämte Vd-instruktion ink instruktion för delegation, attest och utanordning enligt bilagor antas.

## **§ 16 Svar på skrivelse**

VD hänvisade till ärende 16.

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

1. Redovisningen godkänns.

## **§ 17 Styrelseutbildning/bolagsbesök 12 juni**

VD hänvisade till ärende 17.

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

1. Dag för styrelseutbildning och bolagsbesök bestäms till den 12 juni 2019.

## **§ 18 VD informerar**

Patrik Andersson informerade om statusen för tillfälliga bostäder vari framgick antal som byggts, vilka som är i pågående produktion och vilka som är kommande.

Vd informerade om bolagets resultat på medarbetarundersökningen där AMI uppgick till ett snitt om 84.

Bolaget kommer att dela ut kundundersöknings-enkäten hos bolagets hyresgäster den 7 maj.

## § 19 Övriga frågor

Inga övriga frågor

## § 20 Mötets avslutande

Ordföranden avslutade mötet.

### **Vid protokollet:**

Linus Johansson

### **Justerat:**

Björn Ljung

Karin Gustafsson