

## STYRELSEPROTOKOLL nr 5/2019

### Sammanträde med styrelsen för AB Stockholmshem

Datum:	2019-06-12
Plats:	Styrelserummet, AB Stockholmshem, Hornsgatan 128
Närvarande:	
Ordföranden	Björn Ljung
Vice ordföranden	<del>Karin Gustafsson</del>
Ledamöter	Sophia Granswed Baat Lars Svärd Sara Pettigrew Jimmy Lindgren Arvand Mirsafian Ewa Carlsson Hallberg
Suppleanter	Carl Cederschiöld Carina Wellenius Caroline Szyber Magnus Grönlund Maria Hannäs
Arbetstagarrepresentanter	Börje Eriksson
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 André Nilsson, borgarrådssekreterare

## § 1 Mötets öppnande

Ordföranden hälsade alla välkomna samt förklarade mötet öppnat.

## § 2 Utseende av justerare

Att jämte ordföranden justera dagens protokoll valdes Jimmy Lindgren.

## § 3 Föregående protokoll 4/2019

**Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:**

Anmäldes att föregående protokoll 4/2019 är justerat och utskickat.

## § 4 Tertialrapport 1 per 2019-04-30 inkl ILS

VD hänvisade till ärende 4.

**Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:**

1. Tertialrapport för perioden 1 januari – 30 april 2019 godkänns.

*Särskilt uttalande från Jimmy Lindgren m.fl (S) och Arvand Mirsafian (V)*

Tertialrapport 1 redovisar ett ambitiöst utvecklingsarbete i många delar, inte minst inom miljö och energieffektivisering, men det samlade intrycket blir ändå negativt på grund av politikens sänkta ambitioner.

Bolaget redovisar för perioden 1 januari - 30 april att antalet påbörjade bostäder och att antalet påbörjade lägenheter i Stockholmhus är noll. Med tanke på den akuta bostadsbristen som råder i Stockholm är det obegripligt att vilja bedriva en politik som aktivt minskar antalet hyresrätter. Ombildning av hyresrätter innebär att ett stort antal lägenheter med lägre hyror inte längre kommer vara tillgängliga för personer som av olika skäl inte kan eller vill äga sitt boende.

Vår uppfattning är väl känd. Ombildningspolitiken ökar otryggheten bland bolagets hyresgäster och är med hänsyn till stadens bostadsförsörjningsansvar oförsvarbar då befintliga hyresrätter dessutom har betydligt lägre hyror än nyproduktionen.

En hög takt i bostadsbyggandet är avgörande för att minska bostadsbristen och motverka segregationen. Det är olyckligt att målet för påbörjad nyproduktion i allmännyttan har sänkts jämfört med tidigare majoritet. Därutöver ser vi med oro på huruvida bolaget kommer att få de markanvisningar som behövs för att ensklara de sänkta målen för nyproduktion. 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 av hyresrätter med överkomliga hyror oavsett konjunktur för att allas rätt till ett hem ska tillgodoses.

Vi vill slutligen understryka att vi motsätter oss avyttring av allmännyttans bostadsbestånd inte bara genom pågående ombildningar utan också genom försäljningar, då vår uppfattning är att allmännyttiga hyresrätter har ytterst strategisk betydelse för staden.

## **§ 5 Finansrapport per 2019-04-30**

VD hänvisade till ärende 5.

**Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande därefter:**

1. Finansrapporten per 2019-04-30 godkänns.

## **§ 6 Genomförandebeslut ombyggnation av kv Brodösen**

VD hänvisade till ärende 6.

**Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:**

1. En större ombyggnad utförs enligt förslag till åtgärder under punkt 3 till en totalbudget för hela projektet på ca 85 000 tkr inkl. moms.
2. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.

*Särskilt uttalande från Arvand Mirsafian (V)*

Det är av stor vikt att värna det äldre beståndet, som med sina lägre hyror även är åtkomliga för stockholmare med lägst inkomster. För att fortsatt kunna hålla nere hyrorna bör därför sådana fastigheter renoveras varsamt. Bolagets allmännyttiga roll bör beaktas även vid renoveringar. Varje ombyggnad bör utgå från att hyresgästerna ska kunna bo kvar efter ombyggnad och renovering. Dessutom får hushåll med lägst inkomster allt svårare att etablera sig på bostadsmarknaden när antal hyresrätter med överkomliga hyror minskar.

Den aktuella fastigheten har inte renoverats sedan det byggdes för snart 75 år sedan, vilket gör att fastigheten är i behov av en totalrenovering. Faktum är samtidigt att det finns en underhållsskuld till hyresgästerna och det är beklagligt att renoveringen inte har genomförts tidigare. Idag är renoveringen dock nödvändig, men då hyreshöjningarna kommer att bli mycket stora bör bolaget därför se över möjligheten till en lång intrappningstid, hyresrabatter samt underlätta för hyresgäster att flytta till en likvärdig lägenhet i området om så önskas.

## **§ 7 Lägesrapport nyproduktion**

VD hänvisade till ärende 7.

**Styrelsen för Stockholmshem beslutade därefter följande:**

1. Lägesrapport nyproduktion godkänns.

## § 8 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.

## § 9 VD informerar

Patrik Andersson informerade om markanvisningen som erhållits på Spångavägen om motsvarande ca 75 lgh och om att pågående detaljplanearbete pågår. Bolaget arbetar med inriktningen att kunna starta byggnationen 2022.

Patrik Andersson informerade om pågående arbete med moduler och status i de olika projekten samt hur arbetet fortlöper. I dagsläget pågår markundersökningar i kv Råcksta 1:21, modulmontage pågår på Svedjaren 2, vidare informerades om pågående läge på Grimsta 1:2 vid Värmeverket och läget för att komma fram med moduler på Personnevägen.

Åsa Stenmark informerade om kommande seminarium som bolaget ska ha i Almedalen om rättvist byggande.

## § 10 Övriga frågor

*Skrivelse från styrelsemedlemmarna Arman Mirsafian (V) och Maria Hannäs (V) om betydelsen av centrumanläggningar.*

Stadens bostadsbolag fyller en viktig roll i utvecklingen av våra lokala centrum, inte minst i trygghetsarbetet som bedrivs så förtjänstfullt i flera stadsdelar i ytterstaden. Bolagen tar som stora fastighetsägare ett avsevärt ansvar för att trygga samordningen av fastighetsägare när det gäller arbetet med att skapa en positiv stads- och centrumutveckling. Dessa insatser underlättas när bolagen även äger det lokala centrumet, förutom ett större lägenhetsbestånd.

Om fastighetsbeståndet minskar försämras samtidigt förutsättningarna för bolagen att vara drivande i trygghetsarbetet, då omfattningen av de bostadssociala insatserna måste relateras till bolagens bestånd och möjligheten att på sikt öka värdet i fastigheterna. Med ägardirektiven i 2019 års budget, utan tydliga uppdrag om utveckling av centrum i områden där bolagen är närvarande, ser vi också risker för en minskad närvaro i ytterstaden på grund av befarade ombildningar i elva stadsdelar och eventuella försäljningar av förortscentrum.

För att få en bättre bild av läget i bolaget vill vi därför få en belysning av följande frågor:

1. I vilka stadsdelar äger bolaget hela eller delar av centrumfastigheterna?
2. Vilken påverkan har lokalintäkterna från centrumfastigheterna på bolagets samlade resultat?
3. Vilken roll har bolaget i trygghetsarbetet i stadsdelar där bolaget även äger centrum?
4. Vilka planer har bolaget för centrumutvecklingen?

*Skrivelse från styrelsemedlemmarna Lars Svärd, Björn Ljung, Caroline Schyber m.fl.*

Ett antal äldre personer i vårt fastighetsbestånd har svårighet att komma ut i friska luften p g a avsaknad av hiss mm. I samband med att vi bygger nya moderna bostäder i närhet till befintligt bestånd bör bolaget erbjuda äldre att flytta till de nybyggda bostäderna. Ett sådant erbjudande skulle öka livskvalitén för de äldre och minska stadens kostnader för bostadsanpassning.

Bolaget får uppdraget att återkomma till styrelsen och redovisa hur ett sådant erbjudande skulle kunna utformas och hur bolaget skulle kunna underlätta genomförande av ett sådant erbjudande.

## **§ 11 Mötets avslutande**

Ordföranden avslutade mötet och styrelsen vill påpeka att styrelsedagen varit mycket bra.

### **Vid protokollet:**

Linus Johansson

### **Justerat:**

Björn Ljung

Jimmy Lindgren