

STYRELSEPROTOKOLL nr 4/2021

Sammanträde med styrelsen för AB Stockholmshem

Datum: 2021-06-03
 Plats: Stockholmshem, Hornsgatan 128,
 Videokonferens med Skype

Närvarande:

<u>Uppdrag</u>	<u>Namn</u>	<u>N*</u>	<u>F</u>	<u>R</u>	<u>Anteckning</u>
Ordförande	Björn Ljung	N		R	Via Skype/telefon
Vice ordförande	Karin Gustafsson	N		R	Via Skype/telefon
Ledamot	Sophia Granswed Baat	N		R	Via Skype/telefon
Ledamot	Lars Svärd	N		R	Via Skype/telefon
Ledamot	Sara Nordström Pettigrew	N		R	Via Skype/telefon
Ledamot	Jimmy Lindgren	N		R	Via Skype/telefon
Ledamot	Arvand Mirsafian	N		R	Via Skype/telefon
Suppleant	Carl Cederschiöld	N			Via Skype/telefon
Suppleant	Carina Wellenius	N			Via Skype/telefon
Suppleant	Banar Sabet		F		Via Skype/telefon
Suppleant	Caroline Szyber	N			Via Skype/telefon
Suppleant	Ewa Carlsson-Hallberg	N			Via Skype/telefon
Suppleant	Magnus Grönlund	N			Via Skype/telefon
Suppleant	Maria Hannäs	N			Via Skype/telefon
VD	Anette Sand	N			Via Skype/telefon
Vice VD	Olle Torefeldt	N			Via Skype/telefon
Arbetstagarrepresentant	Vakant		F		Via Skype/telefon
Arbetstagarrepresentant	Kristin Selander	N			Via Skype/telefon
Arbetstagarrepresentant	Malin Sultan		F		Via Skype/telefon
Chef Bygg & Teknik	Patrik Andersson	N			Via Skype/telefon
Chef Ekonomi	Svante Larsson	N			Via Skype/telefon
Chef Boende & Lokaler	Per Forsling	N			Via Skype/telefon
Chef Kommunikation	Åsa Stenmark	N			Via Skype/telefon
Chef VD-stab	Magnus Ljungkvist	N			Via Skype/telefon
Chef HR	Jenny Nielsen		F		Via Skype/telefon

**Närvarande – Frånvarande – samt Röstberättigad enligt sammanträdet aktuella röstlängd*

§ 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 3/2021

Vd hänvisade till ärende 3.

1. Anmälades att föregående protokoll 3/2021 är justerat och utskickat.

§ 4 Informationspunkt kontraktsformer bostadsuthyrning

Vd hänvisade till ärende 4.

1. Sara Gallego Holmström (Chef Marknad) och Christian Lundgren (Chef Störningsjouren) presenterade Stockholmshems olika kategoriboenden, kontraktsformer och förmedlingstyper. Styrelsen tackade för en bra information.

§ 5 Tertiärrapport 1 per 2021-04-30

Vd hänvisade till ärende 5.

Styrelsen för Stockholmshem beslutar följande:

1. Tertiärrapport 1 för perioden 1 januari – 30 april 2021 godkänns.

Särskilt uttalande från Karin Gustafsson m fl (S) och Arvand Mirsafian (V) anmäldes enligt nedan.

Tertiärrapporten redovisar ett spännande utvecklingsarbete i många delar. Detta inte minst på miljöområdet och i arbetet att skapa trygga och goda boendemiljöer. Här redovisas många exempel på hur Stockholmshem vill sköta sitt uppdrag att bygga och förvalta sitt bestånd på ett mer klimat-smart och socialt hållbart sätt.

Det samlade intrycket av tertiärrapporten blir tyvärr ändå splittrat, detta på grund av den förda politikens motsägelsefulla uppdrag. Å ena sidan ska bolaget samverka med övriga aktörer för en ökad trygghet för de boende och å andra sidan ska samma boende riskera att gå miste om de resurser och den tyngd i trygghetsarbetet som ett allmännyttigt bolag kan erbjuda, allt eftersom ombildningar flyttar över ansvaret på respektive bostadsrättsförening. Dessa olika signaler uppfattas också av hyresgästerna som motstridiga budskap.

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. Det står nu klart att de ombildningar som gjorts inte varit marknadsenliga då lägenheter redan sålts vidare till ett värde mer än 40 procent högre än det pris de ombildades för veckan tidigare. Det är ett oacceptabelt slöseri med stadens tillgångar samtidigt som lägenheter med rimlig hyra nu gått förlorade för de tiotusentals som stått i bostadskön i över decennium.

En hög takt i bostadsbyggandet är avgörande för att minska bostadsbristen och motverka segregationen. Det är också mycket glädjande att bolaget håller en fortsatt hög produktionstakt. Desto mer olyckligt är det att målet för påbörjad nyproduktion i allmännyttan har sänkts jämfört med tidigare majoritet. Därutöver ser vi med samma oro som bolaget när det gäller att få de markanvisningar som behövs för att ens klara 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 och hållbar projektportfölj. Här är stadens övergripande styrning idag otillräcklig och dessutom otydlig. Den ena handen ger bolagen i uppdrag att utveckla Stockholmshusen, samtidigt som den andra handen rycker undan förutsättningarna. 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. Extra allvarligt är att bolaget inte fått markanvisningar för att kunna bygga bostäder till SHIS. I dagsläget finns endast ett aktivt projekt med 43 lägenheter, inga projekt finns då det under flera år inte tillförts markanvisning för

byggande av bostäder för SHIS. Fler markanvisningar för bostäder till SHIS måste skyndsamt säkras och prioriteras av staden som helhet, om inte riskerar det att drabba de som är mest utsatta och de med störst behov i vår stad.

Bolaget har under tertialen tilldelats noll nya markanvisningar. Samma siffra gäller för antal påbörjade lägenheter i Stockholmshus, förhoppningsvis kan 91 lägenheter påbörjas innan årets slut men även denna siffra är långt under det önskade. Det är oerhört tydligt vilken skillnad politiken gör. Under föregående röd-grön-rosa styre uppnåddes en rekordhög takt i bostadsbyggandet och under nuvarande grönbå majoriteten har bostadsmålen sänkts, markanvisningarna i stort sett upphört och ombildningsprocesser har genomförts. Det är tydligt med hur allvarligt avsaknaden av markanvisningar är och hur det riskerar att påverka den långsiktiga inriktningen för bolaget och för bostadsbyggandet i stort.

Allmännyttans huvudsakliga uppdrag är att bygga och förvalta kvalitativa bostäder för stadens medborgare. Det uppdraget omöjliggörs från politiskt håll om bolaget inte får förutsättningar att bygga samtidigt som det ombeds att sälja av sitt bestånd för ombildningar. Vi vill 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.

§ 6 Finansrapport per 2021-04-30

Vd hänvisade till ärende 6.

Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:

1. Finansrapporten per 2021-04-30 godkänns.

§ 7 Försäljning av fastigheten Lappkastet 1

Vd hänvisade till ärende 7.

Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:

1. Erbjudna fastigheten Lappkastet 1, Isjaksgränd 15-21, Vasaloppsvägen 60 i Västertorp till försäljning till bostadsrättsföreningen Lappkastet 1 till köpeskillingen 85 miljoner kronor jämte separationskostnader.
2. Häva sekretessen på ärendet.
3. Omedelbart justera ärendet.

Karin Gustafsson m.fl. (S) och Arvand Mirsafian (V) reserverade sig till förmån för att styrelsen skulle besluta

1. Att avslå försäljningen.
2. Att därutöver anföra följande.

Ombildningar av hyreslägenheter till bostadsrätter innebär att styrelsen inte värnar om bolagets intressen. Allmännyttiga bostadsbolag ska sträva efter att främja den sociala bostadsförsörjningen och säkerställa att hyresgästerna är nöjda och ges inflytande. Istället för att expandera bolaget vill den borgerliga majoriteten till varje pris minska andelen allmännyttiga hyresrätter i Stockholm. Det blir nu än mer beklagligt att det totala antalet lägenheter som erbjuds att ombildas riskerar att

öka ytterligare. Att Stockholmshem kan komma erbjuda ombildning för 30 lägenheter och Familjebostäder ytterligare 76 lägenheter i Västertorp tidigare i veckan innebär att totalt sett 189 bostäder erbjuds ombildning i området.

Försäljningspriset grundar sig på en värdering som gjorts utifrån hela fastigheten istället för varje enskild lägenhet, vilket innebär att priset för varje lägenhet är lägre än vad motsvarande lägenhet skulle kosta på öppen marknad. Det är inte att hushålla med stockholmarnas gemensamma tillgångar på ett ansvarsfullt sätt. En sådan politik står i strid med lagstiftningens krav på affärsmässiga principer.

Ombildning av allmännyttans hyreslägenheter till bostadsrätter bör omgående stoppas. Flertalet av de fastigheter som nu riskerar att säljas har ett lägenhetsbestånd med betydligt lägre hyror än nyproduktionen. Antalet hyresrätter med överkomliga hyror kommer därför att minska i Stockholm. Bostadsförmedlingen kommer därmed att få sämre möjligheter att förmedla hyresrätter till hushåll med lägre inkomster. Detta i en tid där bostadsmarknaden i regionen, med Bostadsförmedlingens ord, kännetecknas av en brist.

Den genomsnittliga kötiden är idag uppe i nästan 10 år. Sammantaget ökade bostadskön med nästan 31 912 personer under år 2020. Jämfört med år 2012 då de borgerliga partierna senast var i full gång med att minska antalet allmännyttiga hyresrätter har antalet bostadssökande registrerade i Bostadsförmedlingens kö dessutom mer än fördubblats. Den bostadsbrist vi ser idag är till stor del en konsekvens av den borgerliga ombildningspolitiken mellan åren 2007-2014. Då ombildades nästan 26 000 bostäder och nästan 3 000 bostäder såldes till privata värdar samtidigt som allmännyttan bara byggde 7 700 bostäder. Allmännyttans bestånd minskade således med över 21 000 bostäder och allmännyttans andel av bostäder i Stockholm är historiskt exceptionellt låg.

Ombildningar i kombination med det minskade bostadsbyggandet kommer leda till att antalet inlämnade lägenheter minskar de kommande åren, och att den genomsnittliga kötiden därmed fortsätter att öka. Med nuvarande produktionstakt av bostäder i syfte att nå minskade boendekostnader tar det upp till sju år att bygga ikapp antalet hyresrätter som nu kan ombildas.

Vi vill understryka vår starka kritik till hela ombildningsprocessen som majoriteten släppt lös, med otydliga direktiv som fått justeras, ointresset att se till behoven hos de många hyresgäster som inte vill eller kan ombilda och oviljan att upphandla värderingsföretag som inte sysslar med att ge råd om ombildning. Många hyresgäster har själva fått bemöta felaktigheter och ta ansvar för att informera sina grannar. Stadens information till hyresgästerna har haft ett ensidigt fokus på de som vill ombilda, medan de övriga i stort sett får nöja sig med att veta att de i alla fall inte förlorar kontraktet.

Inte ens rådande pandemi har förmått majoriteten att vilja ta fram riktlinjer för att garantera en smittsäker och rättssäker ombildningsprocess. Detta gäller bland annat om hur de oberoende konsulterna ska kunna bevaka köpstämmer som eventuellt hålls digitalt och hur och på vilka grunder beslut om eventuell förlängning av tiden för att genomföra en köpstämman ska fattas.

Allmännyttans uppgift är att utveckla hyresrätten som boendeform, att öka hyresgästernas inflytande vid renovering, att verka för fler hyresrätter som kan efterfrågas av alla delar av befolkningen och därmed bidra till en jämlik och socialt hållbar stad. De ombildningar som nu är i full färd med att genomföras, som innebär en avveckling av hyresrätter med överkomliga hyror, går stick i stäv med allmännyttans syfte.

§ 8 Försäljning av fastigheten Kanslisten 4

Vd hänvisade till ärende 8.

Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:

1. Styrelsen i AB Stockholmshem beslutar att sälja fastigheten Kanslisten 4 till Tulia AB:s dotterbolag Goldcup 27511 AB, org. Nr 559310-4713 i enlighet med villkoren i bifogat köpeavtal.
2. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal och slutföra försäljningen.
3. Ärendet justeras omedelbart.

Karin Gustafsson m.fl. (S) och Arvand Mirsafian (V) reserverade sig till förmån för att styrelsen skulle besluta:

1. Att avslå försäljningen.
2. Att därutöver anföra följande.

Vi anser att det är av stort värde för kommunens allmännyttiga att förvalta bostäder, samhällsfastigheter och centrumfastigheter som kortsiktigt och långsiktigt är av strategiskt värde för staden. Vi menar att den borgerliga majoritetens iver att sälja och ombilda stockholmarnas gemensamt ägda bostäder och fastigheter under företräddningen om "aktiv fastighetsförvaltning" speglar en syn på de allmännyttiga bostadsbolagen där den långsiktiga inriktningen innebär lägre ambitioner och en mindre samhällsroll och inflytande.

Vi anser att flera av fastigheterna som nu är aktuella för att säljas har ett strategiskt värde för staden och regionen. För Kanslisten 4 som idag inrymmer en vårdcentralen borde det i första hand utredas huruvida Locum har ett intresse att förvärva fastigheten för att säkerställa behovet av vårdinrättning i Stockholmsregionen. Vårdcentralens verksamhet är en essentiell del av samhällsservicen i området och en försäljning riskerar att skapa en osäkerhet för verksamhetens framtid på bekostnad av de boende i Bagarmossen. Vårdcentralen drivs idag som ett kooperativ, en demokratisk driftsform som är ovanlig för vårdcentraler, och det finns en oro hos personalen för att framtida hyreshöjningar utöver normal uppräknings skulle vara svårt att bära för verksamheten.

§ 9 Svar på revisorernas rapport

Vd hänvisade till ärende 9.

Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:

1. Att godkänna yttrandet och överlämna detta till revisionsgrupp 1 samt lekmannarevisor Sven Lindeberg.

§ 10 Årlig policyöversyn

Vd hänvisade till ärende 10.

Lars Svärd föreslog en förtydligande språklig formulering i Brandskyddspolicyn gällande varje enskild medarbetares ansvar att informera områdeschef samt säkerhetschef om ev upptäckta brister i brandskyddet.

Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:

1. Att godkänna bilagda policydokument med föreslagna förändringar, samt att föra in Lars Svärds förtydligande i Brandskyddspolicyn.

§ 11 Information om detaljplaneprojekt

Vd hänvisade till ärende 11.

1. VD och Chef Bygg & Teknik gav en tidig förhandsinformation om en ansökan om detaljplaneändring. Det tidiga skedet innebär att ärendet tills vidare är belagt med sekretess.

Styrelsen för Stockholmshem beslutar följande:

1. Att godkänna rapporten.

§ 12 Rapport – Stora investeringsprojekt

Vd hänvisade till ärende 12.

Styrelsen för Stockholmshem beslutar följande:

1. Att godkänna redovisningen av stora projekt.

§ 13 Lägesrapport – Nyproduktionsportfölj

Vd hänvisade till ärende 13.

Styrelsen för Stockholmshem beslutar följande:

1. Lägesrapport nyproduktion godkänns.

§ 14 Anmälan angående inkomna och besvarade remisser

Vd hänvisade till ärende 14.

Styrelsen för Stockholmshem beslutar följande:

1. Att godkänna rapporten angående inkomna och besvarade remisser.

§ 15 Genomförandebeslut Fotsacken

Vd hänvisade till ärende 15.

Styrelsen för Stockholmshem beslutar följande:

1. Genomförandet av nyproduktion i kv. Fotsacken, i Västertorp, som omfattar 91 bostäder i Stockholmshus till en total investeringsutgift om 243 mnkr inkl moms godkänns.

Projekt Fotsacken har möjlighet att söka och erhålla ett kombinerat statligt investerings- och energibidrag. Bidraget är beräknat till 55 Mkr vilket innebär att av total projektkostnad motsvarande 298 mnkr uppgår Stockholmshems investering till 243 mnkr. Bidraget är bl.a villkorat av att normhyrorna hålls på nivå 1550 kr/BOA/år under 15 års tid. Bidraget ger AB Stockholmshem möjligheten att uppfylla stadens vision om att uppfylla både statliga och kommunala energihushållningsmål och mål om att kunna tillskapa bostäder med låga hyror.

2. Om Stockholmshem inte beviljas statligt investerings och energibidrag om 55 mnkr enligt ovan godkänns en total investeringsutgift om 298 mnkr inkl. moms.

3. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande genomförandet av projektet kv Fotsacken.

§ 16 Inriktningsbeslut Bergholmsbacken

Vd hänvisade till ärende 16,

Styrelsen för Stockholmshem beslutar följande:

1. Reviderad budget med ökat antal lägenheter och sänkt kostnad per lägenhet för nybyggnad av 242 bostäder i projektet Bergholmsbacken, till en total investeringsutgift om 708 mnkr inklusive moms godkänns.
2. Styrelsen uppdrar åt bolaget att underställa beslutet till koncernstyrelsen och kommunfullmäktige för godkännande.
3. Beslutet i ärendet justeras omedelbart

§ 17 Vd informerar

VD redogjorde för status gällande tillfälliga bostäder i modulform. VD informerade vidare om status när det gäller erbjudandet angående ombildning till bostadsrätt. En fastighet har hittills sålts, kv Bysätra med 101 lägenheter i Sätra. VD informerade om pandemihanteringen på företaget. Stockholmshem följer regeringens och stadens rekommendation att fortsätta att arbeta hemma fram till den 15 september. VD kommenterade vidare den kommande upprustningen i Traneberg och de frågor som inkommit via e-post till bolagsledningen och styrelsen från hyresgäster efter det första informationsmötet som hölls i maj. Bolagsledningen har svarat och redogjort för principerna i projektet och flera frågor kommer att kunna besvaras mer detaljerat i samband med den samrådsprocess som är nästa steg. VD avslutade med en nyhet om att vi Stockholmshem inom innovationsplattformen Gröna Solberga utvecklar en kontorshubb för våra boende. Hubben består av grannskapskontor, föreningslokal och mötesplats för Solbergabor som tröttnat på att jobba hemma. Hubben drivs i samarbete med företaget Vakansa.

§ 18 Övriga frågor

Inga övriga frågor anmäldes.

§ 19 Mötets avslutande

Ordföranden bad att få önska hela styrelsen och bolagsledningen en riktigt skön och vilsam sommar och förklarade mötet avslutat.

Vid protokollet:

Olle Torefeldt

Justerat:

Björn Ljung

Karin Gustafsson