

STYRELSEPROTOKOLL nr 10/2019

Sammanträde med styrelsen för AB Stockholmshem

Datum:	2019-12-05
Plats:	Styrelserummet, AB Stockholmshem, Hornsgatan 128
Närvarande:	
Ordföranden	Björn Ljung
Vice ordföranden	Karin Gustafsson
Ledamöter	Sophia Granswed Baat Sara Pettigrew Jimmy Lindgren Arvand Mirsafian Carl Cederschiöld
Suppleanter	Carina Wellenius Caroline Szyber Ewa Carlsson Hallberg, punkt 1 – punkt 7 Magnus Grönlund
Arbetsstagarrepresentanter	Börje Eriksson Kristin Selander
Övriga närvarande	Anette Sand, VD Linus Johansson, vice VD Patrik Andersson, chef Bygg och Teknik Olle Torefeldt, chef Kommunikation och Marknad Per Forsling, chef Boende & Lokaler Svante Larsson, Ekonomichef Jenny Nielsen, HR-chef

§ 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 9/2019

Anmälades att föregående protokoll 9/2019 är justerat och utskickat.

§ 4 Beslut budget och verksamhetsplan 2020 och limit för 2020

VD hänvisade till ärende 4.

Ordföranden yrkade bifall till VD:s förslag

Karin Gustafsson, Jimmy Lindgren (m.fl.) ingav ett eget förslag till beslut i enlighet med vad som nedan anges.

Förslag till beslut

1. I huvudsak godkänna förslaget till verksamhetsplan och budget för 2020 och hänvisa till Socialdemokraternas budgetmotion.
2. Därutöver anföra

Den omfattande bostadsbristen utgör en begränsning för både staden och stockholmarna. Takten i allmännyttans bostadsbyggande behöver därför öka till minst 2 000 bostäder per år och byggandet av energieffektiva hyresrätter med lägre hyror behöver prioriteras. Dessvärre har den grönbå majoriteten stegvis sänkt denna ambition. I 2020 års verksamhetsplan bedöms bostadsbyggandet ligga på 1500 bostäder per år. Med en otillräcklig markanvisning till allmännyttan riskerar detta mål dessutom med tiden att bli allt svårare att uppnå.

Stockholmshem har med sitt allmännyttiga uppdrag en viktig roll för bostadsförsörjningen i Stockholm - att bygga och förvalta hyresrätter som förmedlas via en gemensam kö som gör det möjligt för fler att få en bostad till en rimlig kostnad. För unga, studenter och andra grupper med svag ställning på bostadsmarknaden betyder hyresrätten som boendeform mer långsiktighet och ökad självständighet.

Ett av de första besluten som den nytilträdde grönbå majoriteten tog var att återigen ge direktiv till stadens bostadsbolag om att erbjuda sina hyresgäster möjlighet att omvandla sina bostäder från hyresrätter till bostadsrätter. Precis som vid tidigare mandatperioder när de borgerliga styrte i Stockholms stadshus, så är det hyresrätter som ska ge plats åt bostadsrätter för att "minska segregationen". Däremot tillämpas sällan eller aldrig samma logik för att öka hyresrätten som boendeform i bostadsrättstäta områden. I skrivande stund finns det fem intresseanmälningar för ombildning i bolaget vilket berör 256 lägenheter. Det är en avsevärd mängd att jämföra med de 465 lägenheter som bolaget planerar byggstart för under 2020.

I majoritetens ägardirektiv framgår det även att bolaget ska kartlägga och avyttra bostäder som “inte har strategiskt värde för bolaget”. Vi motsätter oss alla former av avyttringar av bostäder då vi anser att det går stick i stäv mot vad bolagets primära ansvar är; bygga och förvalta hyresrätter.

Segregationen och den urbana ojämlikheten är en av vår tids stora utmaningar. Vårt koncept är att förtäta i ytterstaden, ta bort fysiska och sociala barriärer och bygga ihop välbärgade och ekonomiskt utsatta områden. De allmännyttiga bolagen ska aktivt sträva efter att minska sociala klyftor, skapa trygga boendemiljöer och bryta den geografiska segregationen. Ytterstaden ska utvecklas och en god tillgång till mötesplatser, utemiljöer, kultur och offentlig samt kommersiell service ska säkerställas i alla delar av staden.

Arvand Mirsafian ingav ett förslag till beslut i enlighet med vad som nedan anges.

Förslag till beslut

1. Anta en verksamhetsplan och budget enligt ägardirektiven i Vänsterpartiets förslag till budget 2020 för Stockholms stad
2. Därutöver anföra följande

Bostadsbolagen är stadens viktigaste verktyg för att säkra bostadsförsörjningen och de ska därför användas strategiskt för att bidra till en jämlik och hållbar stad. Allmännyttan ska ges tillräckligt med markanvisningar för att nå nyproduktionsmålen. Även möjligheter till byggnation på egna befintliga fastigheter ska undersökas. Bolagen ska bygga välplanerade och klimatanpassade hyresrätter med god standard, stora lägenheter i områden med trångboddhet och lägenheter med överkomliga hyror i segregerade villaområden. Bolagen ska ha hållbarhetsfokus på underhåll och upprustning och öka hyresgästernas inflytande. Bolagen ska genom investeringar i bland annat solenergi och vindkraftverk bli fossilfria och självförsörjande på el senast 2030. Bostadsbolagen ska vara drivande i det lokala utvecklings- och trygghetsarbetet i stadsdelar där de har större bestånd.

AB Stockholmshem ska förutom att bygga och förvalta bostäder ha ett särskilt ansvar för att bistå SHIS med att bland annat bygga modulbostäder och skapa permanenta genomgångsbostäder i SHIS regi för prioriterade grupper samt att utveckla kulturhusverksamheten i Skärholmen tillsammans med Kulturhuset Stadsteatern och delta aktivt i arbetet med Fokus Skärholmen. Vi föreslår totalt 175 tillkomna permanenta genomgångsbostäder i nyproduktion med överkomliga hyror i SHIS regi, med en fördelning över hela staden. Vi vill därför att Stockholmshem till tertialrapport 1 ser över möjligheterna att höja bolagets årsmål, så att det tillsammans med Familjebostäder uppgår till 175. Bolaget ska också utreda möjligheterna att köpa mindre förortscentrum där bolaget har bostäder och initiera ett pilotprojekt med hyresgästbudgetering i lämplig/a fastighet/er i beståndet.

Bostadsbolagen ska inte avyttra sitt bostads- eller centrumbestånd genom ombildning eller extern försäljning och målet för nyproduktionen ska vara 3 000 bostäder per år, det vill säga 12 000 för hela mandatperioden. För att det ska vara möjligt krävs att bostadsbolagen tillsammans får 4000 markanvisningar per år. Bolagen ska aktivt verka för fler hyresbostäder som kan efterfrågas av alla delar av befolkningen, samt ta ett särskilt ansvar för bostäder riktade till grupper med en svag ställning på bostadsmarknaden. Tillsammans ska de tre bostadsbolagen leda och utveckla arbetet med Stockholmshusen och aktivt pröva och främja innovativa lösningar i syfte att pressa produktionskostnader och hyror i nyproduktion. Vidare ska bostadsbolagen stärka sin ställning i stadsdelar där andelen allmännyttiga bostäder är låg med fokus på områden som domineras av radhus och villor.

Förutom att fortsätta att arbeta aktivt inom Allmännyttans klimatinitiativ ska bolagen bland annat genom investeringar i solceller, vindkraftverk och innovativa lösningar för lagring av vind- och solenergi verka för att bli självförsörjande på el senast 2030. Bolagen ska också öka antalet nyproducerade bostäder som byggs huvudsakligen i trä, stärka hållbarhetsperspektivet vid upprustningar, vidta olika åtgärder för att stärka den biologiska mångfalden, planera för säkra cykelparkering och öka intresset för källsortering genom miljövårdar som dagligen ronderar miljöstugorna. Bolaget ska även implementera en pilotmodell för livscykelanalys vid nyproduktion. Bolagen ska ha en aktiv upphandlingspolicy där huvudmannen för en entreprenad ansvarar för hela kedjan av underentreprenader och ser till att kollektivavtal skrivs in i samtliga avtal och noggrant följa upp hur kraven på följsamhet till arbetsmiljölagen upprätthålls vid nybyggnationer. Nyproduktion av bostäder som byggs med statligt investeringsstöd ska prioriteras. Vidare ska alla bostadsbolag ge hyresgästerna ett stärkt inflytande vid renovering och avgörande inflytande på grad av standardhöjning utöver lägsta godtagbara standard för att säkerställa att alla hyresgäster har råd att bo kvar efter upprustning. Möjligheter till självförvaltning och utvecklade boinflytandeavtal med Hyresgästföreningen ska erbjudas. Informationen om och arbetet mot överhyror vid andrahandsuthyrning utökas. Fler ungdomar ska få feriejobb i bolagen och sysselsättningsfrämjande krav ska användas för att skapa arbetstillfällen för arbetslösa och hyresgäster i bolagens områden, med prioritering av unga och långtidsarbetslösa kvinnor. Vi vill också att idrottsföreningen ska få ökade möjligheter att hyra källarvåningar. Samarbete med kvinnojourerna ska finnas och bovårdar utbildas om våld i nära relationer.

Ordföranden ställde förslagen mot varandra varefter

Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:

1. Förslagen till verksamhetsplan och budget för 2020 godkänns.
2. Limit för belåning för 2020 i enlighet med bilaga godkänns.

Reservation till beslutets anmäldes från Karin Gustafsson m fl (S) till förmån för sitt eget förslag. Arvand Mirsafian (V) reserverade sig till förmån för sitt eget förslag.

Särskilt uttalande från Björn Ljung m.fl (L), Sophia Granswed Baat m.fl (M), Sara Pettigrew (MP), Caroline Szyber (KD) anmäldes enligt nedan.

Bolagsledningen har presenterat ett genomarbetat och utvecklingsinriktat verksamhetsprogram för år 2020. Det ekonomiska effektiviseringsarbetet som kommer att mynna ut i att fler underhållsåtgärder kan finansieras utan lån är mycket bra.

Det finns gott om arbetsuppgifter för ett bostadsbolag som ägs av Stockholms stad, inte minst när det gäller att öka nyproduktionen. Det är ett långsiktigt arbete som inte styrs av kalenderår. Stockholmshem köpte för sju, åtta år sen en fastighet i Örnbergs industriområde. Ambitionen var att i samverkan med andra kommersiella bostadsbolag köpa fler fastigheter för att sedan utveckla dem till bostäder. Först nu kommer en StartPM i Stadsbyggnadsnämnden för området. Ett annat exempel är fastigheterna vid Bolidenplan som bolaget köpte in för samma syfte. Detta arbetssätt tar tid men har visat sig framgångsrikt i kombination med att söka markanvisningar från staden.

Nyproduktionen bör i ökad utsträckning genomföras som trähusbyggande. Påbyggnad av hus kan ge fler bostäder på redan hårdgjord yta. Bolaget bör intensifiera arbetet med att förbereda hus för påbyggnad, vilket med fördel görs i träkonstruktioner. Bolaget bör också intensifiera arbetet med

andra klimatsmarta åtgärder som att sätta upp och att bygga solceller och att bygga flerskiktiga passiv- eller plushus. Andra klimatsmarta åtgärder som aktiv värmestyrning är mycket intressanta.

Enligt stadens budgetbeslut för år 2020 ska ett system med hyrköp av lägenheter utredas där bolaget skulle kunna erbjuda sig att vara värd för en pilotverksamhet, ifall det blir aktuellt under året.

Det är också angeläget att bolaget uppmärksammar de utsatta i familjer där våld förekommit som leder till att någon part, oftast kvinnan, bryter upp och lämnar våldsverkaren. Bolaget kan ge stöd att kvinnan får behålla bostaden samt att bistå Bostad Stockholm med förtursbostäder för våldsutsatta kvinnor.

§ 5 Internkontrollplan – återrapportering och förslag på ny för 2020

VD hänvisade till ärende 5.

Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande därefter:

1. Rapport avseende internkontrollplan 2019 godkänns.
2. Förslag till internkontrollplan för 2020 godkänns.

§ 6 Inriktningsbeslut Sexmännen

VD hänvisade till ärende 6.

Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:

1. Inriktningen för nybyggnation i kv Sexmännen 1 m.m. som omfattar ca 169 hyreslägenheter samt lokaler för centrumändmål till en total investeringsutgift om 430 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.

§ 7 Slutredovisning Hornslandet

VD hänvisade till ärende 7.

Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:

1. Slutredovisning för nybyggnad i kv Hornslandet, Norra Djurgårdsstaden godkänns.

§ 8 Återrapportering och beslut om tillvägagångssätt för BRF-försäljningar

VD hänvisade till ärende 8.

Ordföranden yrkade bifall till VD:s förslag

Karin Gustafsson mfl (S) och Arvand Mirsafian (V) ingav ett eget förslag till beslut i enlighet med vad som nedan anges.

Förslag till beslut

1. Förslaget avslås med hänvisning till antagna direktiv avseende ombildning till bostadsrätt
2. Därutöver anförs följande

Det är väl känt att våra partier starkt motsätter oss ombildningar av allmännyttiga hyresrätter, som är en ideologisk del av majoritetens bostadspolitik.

Dock har vi förutsatt att de direktiv för ombildning till bostadsrätt som bolaget har antagit efter beslut i koncernstyrelsen ska gälla. Nu kommer allt fler signaler om att så inte är fallet avseende exempelvis att fastighetsvärderingar ska utföras av oberoende och professionella företag. Det cirkulerar därtill uppgifter från ombildningskonsulter om rabatterade priser. Dessa har visserligen dementerats av ansvarigt borgarråd i media, men fortsätter att väcka oro om hur marknadsmässigt priset kommer att bli. I detta läge bör inte styrelsen besluta om nya principer utan snarare säkerställa att de direktiv som redan beslutats genomförs på ett korrekt sätt som säkerställer att staden, medborgarna och de boende lider så liten skada som möjligt.

Det värderingsföretag som enligt stadens ramavtal för kvalificerade värderingstjänster inom Fastighetsområdet har åtagit sig uppdraget, Forum Fastighetsekonomi AB, är aktiva också som ombildningskonsulter och har lokalkontor i nio städer bland annat Stockholm. Bara det faktum att företaget även arbetar med bostadsrättsombildning gör enligt vår mening att oberoendet kan ifrågasättas, även om de inte skulle ha uppdrag i de aktuella stadsdelarna. Det har också uppfattats som problematiskt av hyresgäster i de elva stadsdelarna.

Vi anser därmed att de värderingstjänster som specifikt rör ombildning inte ska avropas från det befintliga ramavtalet utan upphandlas separat med tydliga krav som minimerar risken för intressekonflikter. Vilka skärpta villkor som kan ställas för att säkra oberoendet behöver utredas, men det kan handla om karenstider, referensuppdrag etc. Staden behöver, för att behålla förtroendet, säkerställa att värderingen även uppfattas som oberoende av hyresgäster som inte är intresserade av ombildning. Självklart ska samma krav ställas på de oberoende observatörerna på köpstämmorna. Det ska inte finnas några som helst kopplingar till intressenter som ombildningskonsulter eller potentiella köpare. Detta gör att upphandlingen av dessa tjänster eventuellt behöver ingå i en ny upphandling av värderingstjänsterna.

Avseende prissättningen anser vi det felaktigt att samma värderingsmodell tillämpas nu som mellan perioderna 1998-2002 samt mellan 2006-2014. Det var en period som innebar att stadens hyresfastigheter reades ut och enskilda hyresgäster kunde göra stora vinster.

Principen innebär att värderingen inte utgår från det som är marknadsvärdet för de i fastigheten ingående blivande bostadsrätterna utan för fastigheten som helhet. Det i sin tur innebär, tvärs emot vad såväl ansvarigt borgarråd och finansborgarrådet hävdar, att hyresrätter även i denna omgång kommer att reas ut. Vi motsätter oss detta starkt.

Förslaget bör avslås. Dels eftersom det är uppenbart att de tidigare antagna direktiven inte fullt ut implementerats, dels eftersom det är en ekonomiskt dålig affär för stadens bolag och slutligen därför att det innebär en uppenbart sämre fungerande bostadsmarknad i Stockholm.

Ordföranden ställde förslagen mot varandra varefter

Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:

1. Att ombildning till bostadsrätt ska ske utifrån antagna direktiv, allmänna principer i detta ärende samt vad som anges i respektive försäljningsärende.

Reservation till beslutets anmäldes från Karin Gustafsson m fl (S) och Arvand Mirsafian (V) till förmån för sitt gemensamma förslag.

§ 9 Lägesrapport Nyproduktion

VD hänvisade till ärende 9.

Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:

1. Lägesrapport nyproduktion godkänns.

§ 10 Information om årlig hyresförhandling (muntlig)

Linus Johansson informerade enligt följande.

Bolaget har tillsammans med, Svenska Bostäder och Familjebostäder haft gemensamma hyresförhandlingar avseende förändringar av hyran från 2020.

I september yrkade bolagen gemensamt om en hyresförändring om 3,5 procent vilken baserade sig antal ekonomiska parametrar och marknadsläget. Efter totalt sju möten har parterna kommit överens om en gemensam höjning om totalt 1,95 % som ska gälla för bolagets samtliga lägenheter utom ett visst antal lägenheter som är sk oförhandlade lägenheter. För dessa bestämmer bolaget själv om hyresförändringen.

Överenskommelsen offentliggjordes i tisdags kl 12 varefter ett pressmeddelande gjordes.

§ 11 Sammanträdesdagar

VD hänvisade till ärende 11.

Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:

1. Följande tider är preliminära, vilka kan komma att justeras på första mötet i februari. 6 februari, 5 mars, 16 april, 4 juni, 3 september, 8 oktober, 12 november (reserv) och den 3 december fastställs som sammanträdesdagar för 2020, samtliga klockan 16.00.

§ 12 Anmälan angående inkomna och besvarade remisser

VD hänvisade till ärende 12.

Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:

1. Att godkänna rapporten angående inkomna och besvarade remisser.

§ 13 VD informerar

Vd informerade om de omständigheter som finns kring det brev som ställts till styrelsen från företrädare av en idrottsförening i fastigheten vid Torsplan. Frågan hanterades vidare som övrig fråga nedan.

Patrik Andersson informerade om produktion av modulbostäder. Särskilt informerades och diskuterades om modulproduktionen i Beckomberga där markarbeten påbörjats.

Vd informerade om några kommande ärenden som tas upp nästkommande styrelsemöte.

§ 14 Övriga frågor

Styrelsen diskuterade ytterligare den praktiska hanteringen av informationen enligt ovan från Vd avseende brev från företrädare från idrottsföreningen, varefter, **styrelsen beslutade** att ordföranden och vice ordföranden gemensamt svarar på det brev som ställts till styrelsen.

Ordföranden informerade om kommande trähus-konferens den 23 januari och efterhörde om eventuella styrelseledamöters intresse att gå på denna. I så fall ska man anmäla intresset till bolaget.

§ 15 Mötets avslutande

Ordföranden avslutade mötet med att önska samtliga en god jul och tackade för ett bra styrelsesamarbete under året. Vice ordföranden önskade därefter ordföranden en god jul och instämde i ordförandens syn på styrelsesamarbetet.

Vid protokollet:

Linus Johansson

Justerat:

Björn Ljung

Karin Gustafsson