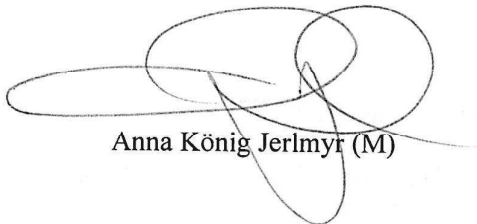


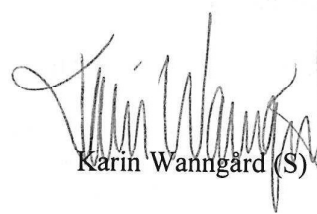
Nr 2/2020

**Protokoll fört vid sammanträde med styrelsen för
Stockholms Stadshus AB måndag den 23 mars 2020**

Justeras



Anna König Jerlmyr (M)



Karin Wanngård (S)

Närvarande:

Ordförande	Anna König Jerlmyr (M)
Vice ordförande	Karin Wanngård (S)
Övriga ledamöter eller som ledamot tjänstgörande suppleant	Joakim Larsson (M) Jan Jönsson (L) istället för Lotta Edholm (L) Daniel Helldén (MP) istället för Katarina Luhr (MP) Jonas Naddebo (C) istället för Karin Ernlund (C) Emilia Bjuggren (S) Kadir Kasirga (S) istället för Jan Valeskog (S) Thomas Ehrnström (V) istället för Clara Lindblom (V)
Suppleanter	Erik Slottnér (KD)
Arbetsstagarrepr.	Kristin Sclander, Vision

Övriga:

Magdalena Bosson, Krister Schultz, Peter Kvarnhem, Ingrid Storm, Carolina Zandén, Mikael Sjölander.

§ 1. Utseende av protokolljusterare

Att jämte ordföranden Anna König Jerlmyr (M) justera dagens protokoll utsågs Karin Wanngård (S).

§ 2. Anmälan av protokoll

Anmälades att protokoll från koncernstyrelsen 2020-01-27 (Nr 1/2020) är justerat och utsänt.

§ 3. Årsbokslut 2019 och årsredovisning för koncernen Stockholms Stadshus AB

En muntlig föredragning framfördes av Mikael Sjölander från Ernst & Young avseende revisionsberättelsen.

Förelåg koncernledningens tjänsteutlåtande.

Koncernstyrelsen beslutar att föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

1. Reviderat genomförandebeslut för nybyggnad av Rödabergsskolan, kv. Flygmaskinen 2, Vasastan med en projektkostnad om 549 mnkr godkänns med hänvisning till vad som sägs i tjänsteutlåtandet.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Årsbokslut 2019 för koncernen Stockholms Stadshus AB godkänns.
2. Årsredovisningen föreläggs Stockholms Stadshus AB:s årsstämma.
3. Av disponibla fria medel i moderbolaget på 20 917 381 091 kronor delas 1 325 000 000 kronor ut till aktieägaren Stockholms stad. Övriga fria medel balanseras i ny räkning.
4. Anmälan av förelagda revisionsrapporter godkänns.
5. Berörda bolag inom koncernen Stockholms Stadshus AB får i uppdrag att följa upp och åtgärda de iakttagelser som revisorerna noterat.
6. Utställda kapitaltäckningsgarantier för S:t Erik Markutveckling AB, Stockholms Stadsteater AB, Stockholm Globe Arena Fastigheter AB i Stockholm AB och Skolfastigheter i Stockholm AB återkallas.
7. Koncernledningen får i uppdrag att utfärda nya kapitaltäckningsgarantier för S:t Erik Markutveckling AB, Stockholms Stadsteater AB, Stockholm Globe Arena Fastigheter AB och Skolfastigheter i Stockholm AB.
8. Reviderat genomförandebeslut för nybyggnad av Rödabergsskolan, kv. Flygmaskinen 2, Vasastan med en projektkostnad om 549 mnkr godkänns med hänvisning till vad som sägs i tjänsteutlåtandet.
9. Besluten i ärendet justeras omedelbart.

Särskilt uttalande angavs av Karin Wanngård m.fl. (S) och Thomas Ehrnström (V) enligt följande:

”Vi vill inledningsvis visa vår uppskattning för koncernens nära 3000 anställda och det viktiga arbete de utför varje dag.

Stockholms stadshus AB bedriver en i stort ändamålsenlig verksamhet och har en god ekonomisk förvaltning. Årsredovisningen visar på ett gott resultat som huvudsakligen

hänförs till reavinster som en följd av försäljningar. Det är dock oroande att resultatet beror på ett fåtal större försäljningar; av mark i slakthusområdet och av fastigheten Vintertullen. Ett avstannat bostadsbyggande får konsekvenser för alla som söker en bostad i Stockholm, men också för kommande års resultat. Vi är bekymrade över att den borgerliga majoriteten ser försäljningar av bostäder, skolfastigheter och centrumanläggningar som ett medel att väga upp uteblivna markförsäljningsvinster som en följd av sin egen oförmåga att bygga bostäder.

En av de noterbara avvikelserna i årsredovisningen rör just bostadsbyggandet. Verksamhetsmålet *Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov* uppnås inte som en följd av missade bostadsmål.

I kommunfullmäktiges budget för år 2019 har bostadsbolagen som årsmål att påbörja mellan 1500 och 2000 bostäder. Utfallet för 2019 blev 1269 påbörjade bostäder. Vi instämmer i revisorernas oro över att bostadsbolagen även kommande år kommer att ha svårt att nå bostadsmålet då tilldelade markanvisningar inte ligger i paritet med målet. Den totala avsaknaden av markanvisningar för Stockholmshus är under all kritik.

Målet om antal genomgångsbostäder till SHIS nås inte heller. Det är beklagligt då vi ser ett ökat behov av bostadssocialt stöd kommande år eftersom bostadsbyggandet avstannat samtidigt som hyresrätter med lägre hyra säljs ut.

Vid revisorernas granskning för år 2018 konstaterades att det saknades en plan för det fortsatta arbetet med bostadsbyggande, liksom tid och sätt för uppföljning. Vi kan inte se att situationen har förbättrats, snarare tvärtom, och vi vill å det starkaste understryka vikten av att stadens arbete för att kunna garantera en långsiktigt hållbar bostadspolitik prioriteras.

Vidare uppnår koncernen inte heller målen som handlar om köpt energi. Vi har vid flertalet tillfällen påpekat att staden bör mäta använd energi istället för köpt energi. Revisorerna påpekar att en av indikatorerna mäter köpt energi på helheten och därmed inte tar hänsyn till att fler bostäder byggs. Med det sättet att mäta är det alltså negativt för måluppfyllelsen att bygga fler bostäder. Dessutom främjas viss energiproduktion, som kanske inte är varken den effektivaste eller klimatsmartaste, genom att mäta köpt energi. Att köpa klimatkompenserad fjärrvärme missgynnas jämfört med eldriven värmepump, och att köpa el från vindkraft missgynnas jämfört med solceller. Ett mer korrekt och neutralt sätt att mäta är därför att redovisa faktisk använd energi samt andel av den använda energin som är förnybar. På så sätt får vi både rättvisande siffror samt möjlighet att styra mot mer energieffektiva byggnader och minskade klimatutsläpp ur ett systemperspektiv.

Målet om matavfallsinsamling nås inte heller 2019 och vi välkomnar att Stockholm Vatten och Avfall ska analysera detta närmare under år 2020. Vi vill i sammanhanget påpeka vikten av att sorteringsanläggningen för matavfall i Högdalen kan tas i bruk snarast möjligt. Dels för att stockholmarnas matavfall ska kunna tas om hand och staden därmed kan uppfylla fastställda mål, men framförallt för att minska utsläppen av växthusgaser när matavfallet blir till biogas.”

§ 4. **Finansiell månadsrapport per 2020-01-31**

Förelåg koncernledningens tjänsteutlåtande.

Koncernstyrelsen beslutar följande.

Stadsledningskontorets förelagda riskrapporter läggs till handlingarna.

§ 5. **Ändrad firmateckningsrätt och attestinstruktion inom moderbolaget Stockholms Stadshus AB**

Förelåg koncernledningens tjänsteutlåtande.

Koncernstyrelsen beslutar följande.

1. Bolagets firma ska tecknas – förutom av styrelsen – av ordförande Anna König Jerlmyr, vice ordförande Karin Wanngård, verkställande direktör Magdalena Bosson, vice verkställande direktör Krister Schultz, ekonomidirektör Peter Kvarnhem, koncernsekreterare Ingrid Storm, koncerncontroller Carolina Tillborg, två i förening.
2. Reviderad Attestinstruktion för Stockholms Stadshus AB godkänns.
3. Beloppsramar för beställningar och attester samt namnteckningsprov m.m. för Stockholms Stadshus AB enligt bilaga godkänns.
4. Beslutet i protokollet justeras omedelbart.

§ 6. **Genomförandebeslut nybyggnation av skola i Kista äng i kv. Akalla 4:1, Rinkeby-Kista**

Förelåg koncernledningens och stadsledningskontorets gemensamma tjänsteutlåtande.

Koncernstyrelsen beslutar att föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

1. Genomförandet av skolfastigheter i Stockholm ABs nyproduktion av skola i Kista Äng i kv. Akalla 4:1, Rinkeby- Kista med en investeringsutgift om 385 mnkr godkänns.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Genomförandet av skolfastigheter i Stockholm ABs nyproduktion av skola i Kista Äng i kv. Akalla 4:1, Rinkeby- Kista med en investeringsutgift om 385 mnkr godkänns.
2. Beslut i ärendet justeras omedelbart

§ 7. **Inriktningsbeslut för underhåll och anpassning av fastigheten Dalen 20**

Förelåg koncernledningens och stadsledningskontorets gemensamma tjänsteutlåtande.

Koncernstyrelsen beslutar att föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

1. Inriktningen för Micasa Fastigheter i Stockholm ABs underhåll och anpassning av fastigheten Dalen 20 till en total investeringsutgift om 438 mnkr inklusive moms godkänns.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Inriktningen för Micasa Fastigheter i Stockholm ABs underhåll och anpassning av fastigheten Dalen 20 till en total investeringsutgift om 438 mnkr inklusive moms godkänns.
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

§ 8. Inriktningsbeslut gällande Stockholm Vatten och Avfall ABs avloppstunnel från Mässvägen i Älvsjö till Liljeholmen

Förelåg koncernledningens och stadsledningskontorets gemensamma tjänsteutlåtande.

Koncernstyrelsen beslutar att föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

1. Inriktningen för byggnation av ny avloppstunnel från Älvsjö till Liljeholmen till en total investeringsutgift om 552 mnkr godkänns.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Inriktningen för byggnation av ny avloppstunnel från Älvsjö till Liljeholmen till en total investeringsutgift om 552 mnkr godkänns.
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

§ 9. Genomförandebeslut gällande AB Stockholmshems nyproduktion av nytt huvudkontor och bostäder i kv. Måsholmen 21, Skärholmen

Förelåg koncernledningens och stadsledningskontorets gemensamma tjänsteutlåtande.

Koncernstyrelsen beslutar att föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

1. Genomförandet av AB Stockholmshems nyproduktion av nytt huvudkontor och bostäder i kv. Måsholmen 21, med en investeringsutgift om 470 mnkr godkänns.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Genomförandet av AB Stockholmshems nyproduktion av nytt huvudkontor och bostäder i kv. Måsholmen 21, med en investeringsutgift om 470 mnkr godkänns.
2. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

§ 10. Genomförandebeslut gällande AB Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder i kv. Mangon 1, Södermalm

Förelåg koncernledningens och stadsledningskontorets gemensamma tjänsteutlåtande.

Koncernstyrelsen beslutar att föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

1. Genomförandet av AB Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder i kv. Mangon 1, med en investeringsutgift om 682 mnkr godkänns.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Genomförandet av AB Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder i kv. Mangon 1, med en investeringsutgift om 682 mnkr godkänns.
2. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

§ 11. Uppföljning av internkontrollplan 2019 för moderbolaget Stockholms Stadshus AB

Förelåg koncernledningens tjänsteutlåtande.

Koncernstyrelsen beslutar följande.

Uppföljning av internkontrollplan 2019 för moderbolaget Stockholms Stadshus AB godkänns.

§ 12. Namnbyte samt ändring av bolagsordning gällande Västertorp Energi AB under namnändring till Stockholmshem i Skärholmen AB

Förelåg koncernledningens och stadsledningskontorets gemensamma tjänsteutlåtande.

Koncernstyrelsen beslutar att föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

1. Förslag till ändrad bolagsordning för Västertorp Energi AB Org nr 556052-2160 (under namnändring) godkänns.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Förslag till ändrad bolagsordning för Västertorp Energi AB Org nr 556052-2160 (under namnändring), bilaga 1, godkänns.
2. Förslaget till nytt bolagsnamn från Västertorp Energi AB till Stockholmshem i Skärholmen AB godkänns.
3. Beslut i ärendet justeras omedelbart

§ 13. Kommunfullmäktiges beslut avseende kompletterande ägardirektiv

Förelåg koncernledningens tjänsteutlåtande.

Koncernstyrelsen beslutar följande.

1. Stockholms stads handlingsplan för minskad spridning av mikroplast 2020-2024, enligt bilaga 1 till tjänsteutlåtandet, antas.
2. Dotterbolagen inom koncernen Stockholms Stadshus AB uppmanas att anta Stockholms stads handlingsplan för minskad spridning av mikroplast 2020-2024, enligt bilaga 1 till tjänsteutlåtandet.
3. Besluten i ärendet justeras omedelbart.

§ 14. Övriga anmälningsärenden

Förelåg koncernledningens tjänsteutlåtande.

Anmäldes och lades till handlingarna följande ärenden.

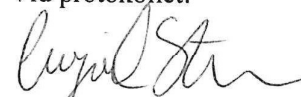
1. Koncernledningens remissvar om "Strategi för att minska risken för att barn, unga och unga vuxna dras in i kriminalitet".
2. Koncernledningens remissvar om "Motion om skyltning på de nationella minoritetsspråken i stadens offentliga lokaler".
3. Koncernledningens remissvar om "Promemoria - Genomförande av reviderade Eudirektiv på avfallsområdet".
4. Koncernledningens remissvar om "Motion om fler markanvisningar till de allmännyttiga bostadsbolagen för att nå stadens egna bostadsmål".

5. Koncernledningens remissvar om "Motion om öronmärkning av markanvisningar till byggaktörer som bygger bostäder med överkomliga hyror".
6. Koncernledningens remissvar om "Motion om masshantering".
7. Koncernledningens remissvar om "Gör Fristad till ett kollektivhus för äldre".
8. Koncernledningens remissvar om "Stockholm stads kemikalieplan 2020-2023 – Redovisning av miljöförvaltningens förslag till ny kemikalieplan".
9. Koncernledningens remissvar om "Säkrare samordningsnummer och bättre förutsättningar för korrekta uppgifter i folkbokföringen".
10. Missiv för yttrande samt Projektrapport nr 2/2020 "Bolagens investeringar".

§ 15. Övriga frågor

Clara Lindblom och Thomas Ehrnström (båda V) överlämnade en skrivelse angående *Begäran om en redogörelse för värderingarna av fastigheter aktuella för ombildning i god tid innan ombildningsärendena kommer upp i respektive styrelse, [bilaga 1](#)*. Karin Wanngård m.fl (S) och Thomas Ehrnström (V) överlämnade två skrivelser angående *Urval av lägenheter som visas upp för värderingsföretaget, [bilaga 2](#) och Uppskov och möjlighet att dela upp hyresinbetalningar för bostadshyresgäster med anledning av Corona, [bilaga 3](#)*. Inga övriga frågor förelåg och ordförande avslutade mötet.

Vid protokollet:



Ingrid Storm

200205

Till styrelsen för Stadshus AB

Begäran om en redogörelse för värderingarna av fastigheter aktuella för ombildning i god tid innan utbildningsärendena kommer upp i respektive styrelse

Datum för inlämnande av intresseanmälningar för ombildning passerades vid årsskiftet och sammanlagt har enligt Stadshus AB inkommit kompletta intresseanmälningar avseende 3 556 hyresrätter, varav 1 535 hos Stockholmshem, 1 504 hos Svenska Bostäder och 517 hos Familjebostäder. Värderingar av åtta fastigheter inleddes redan före årsskiftet och vi antar att resterande värderingar redan är inledda samtidigt som handläggningen av resultaten av de första värderingsuppdragen nu pågår hos Stadshus AB. De besked vi har fått är vidare att de första utbildningsärendena bör kunna tas upp i bolagsstyrelserna i mars.

Eftersom värderingarna enligt direktiven ska ligga till grund för bolagsstyrelsernas beslut om erbjudande ska lämnas till berörda bostadsrättsföreningar eller inte är det av mycket stor vikt att respektive styrelse får information och ges möjlighet att ställa frågor om principerna för värderingarna och hur de går till i god tid innan styrelsemötet som ska fatta beslutet.

Övergripande frågor som vi vill få belysta är hur olika faktorer sammanvägs i den slutliga bedömningen av priset och hur affärsmässigheten säkras. Delfrågor är exempelvis vilken roll den tekniska besiktningen spelar, vilka underlag som hämtas in för att bedöma fastighetens skick och hur inhämtas information om marknadsvärdet.

Samma skrivelse lämnas till styrelserna i samtliga bostadsbolag.

Vi begär härmed

att få en föredragning av värderingsarbetet enligt ovan med möjlighet att ställa frågor, innan utbildningsärendena kommer upp till beslut i bostadsbolagens styrelser.

Clara Lindblom (V)

Thomas Ehrnström (V)

Till koncernstyrelsen 2020-03-23

Skrivelse om urval av lägenheter som visas upp för värderingsföretaget

På styrelsemötet med Svenska Bostäder den 19 mars lyfte Vänsterpartiet under en punkt om svar på en skrivelse om värderingar att det förekommer diskussioner inom vissa nybildade bostadsrättsföreningar om vilka lägenheter som ska visas för värderingsföretaget i syfte att hålla ner priset för fastigheterna som gått vidare i ombildningsprocessen.

Idag är det märkligt nog inte bostadsbolagen som gör urvalet av de 2-3 lägenheter som visas för värderingsföretaget. Rimligen borde bolagen ansvara för att det ska bli ett representativt urval av lägenheter så att fastighetens skick och värde ska kunna bedömas på ett korrekt sätt och hyresgästerna sedermera ska kunna fatta ett välinformerat beslut om eventuell ombildning på köpstämman. Vi utgår från att detta är möjligt enligt stadens direktiv och andra relevanta bestämmelserna samt uppdraget till värderingsföretaget.

Vi föreslår därför

- att alla bostadsbolag får i uppdrag att göra ett representativt urval av lägenheter som ska visas upp för värderingsföretaget
- att bolagen ska kontrollera att urvalet är representativt om urvalet redan är gjort
- att bolagen ska göra ett nytt urval om det första urvalet uppenbart är missvisande

Karin Wanngård m.fl. (S)

Thomas Ehrnström (V)

Till koncernstyrelsen 2020-03-23

Skrivelse om uppskov och möjlighet att dela upp hyresinbetalningar för bostadshyresgäster med anledning av Corona

På styrelsemötet med Svenska Bostäder den 19 mars framkom under informationspunkten med anledning av Corona att lokalhyresgäster ges möjlighet att begränsa sina öppettider, dela upp hyresinbetalningar och också kan beviljas uppskov med hyran om så behövs för att förebygga konkurser. Detta är positivt då det ligger i såväl bolagens som stadens intresse att vi har verksamheter kvar i våra stadsdelar som kan bidra med närservice även efter krisen.

Vänsterpartiet lyfte på sammanträdet att en liknande flexibilitet även behövs för bostadshyresgäster, eftersom många tidsbegränsat anställda och egenföretagare drabbas hårt av inkomstbortfall. Bolaget följer frågan men har inte fått någon signal om en ökning av antalet försenade hyror, möjligen beroende på att hyrorna inte ska betalas förrän vid månadsskiftet.

Rimligen bör alla stadens bostadsbolag ha samma policy och vi föreslår därför

att en gemensam rutin om uppskov och möjlighet att dela upp hyresinbetalningar skyndsamt tas fram i syfte att förebygga vräkningar av bostadshyresgäster med anledning av Corona.

Karin Wanngård m.fl. (S)

Thomas Ehrnström (V)