

STYRELSEPROTOKOLL nr 3/2020

Sammanträde med styrelsen för AB Stockholmshem

Datum: 2020-04-15
Plats: Styrelserummet, AB Stockholmshem, Hornsgatan 128,
Videokonferens med Skype

Närvarande:

<u>Uppdrag</u>	<u>Namn</u>	<u>N/F</u>	<u>Anteckning</u>
Ordförande	Björn Ljung	N	
Vice ordförande	Karin Gustafsson	N	
Ledamot	Sophia Granswed Baat	N	Medverkade på Skype
Ledamot	Lars Svärd	N	Medverkade på Skype
Ledamot	Sara Pettigrew	N	Medverkade på Skype
Ledamot	Jimmy Lindgren	N	Medverkade på Skype
Ledamot	Arvand Mirsafian	N	Medverkade på Skype
Suppleant	Carl Cederschiöld	N	Medverkade på Skype
Suppleant	Carina Wellenius	N	Medverkade på Skype
Suppleant	Banar Sabat	F	
Suppleant	Caroline Szyber	N	Medverkade på Skype
Suppleant	Ewa Carlsson-Hallberg	N	Medverkade på Skype
Suppleant	Magnus Grönlund	N	Medverkade på Skype
Suppleant	Maria Hannäs	N	Medverkade på Skype
VD	Anette Sand	N	Medverkade på Skype
Vice VD	Olle Torefeldt	F	
Arbetstagarrepresentant	Börje Eriksson	N	Medverkade på Skype
Arbetstagarrepresentant	Kristin Selander	N	Medverkade på Skype
Chef Bygg & Teknik	Patrik Andersson	N	
Chef Ekonomi	Svante Larsson	N	
Chef Boende & Lokaler	Per Forsling	N	Medverkade på Skype
Chef Kommunikation	Åsa Stenmark	N	Medverkade på Skype
Chef VD-stab	Magnus Ljungkvist	N	
Utbildningsansvarig IT	Monica Timm	N	

§ 1 Mötets öppnande

Ordföranden hälsade alla välkomna samt förklarade mötet öppnat.

§ 2 Utseende av justerare jämte protokollförare

Att jämte ordföranden justera dagens protokoll valdes vice ordförande. Magnus Ljungkvist valdes att föra dagens protokoll.

§ 3 Föregående protokoll 2/2020

Anmälades att föregående protokoll 2/2020 är justerat och utskickat.

§ 4 Förslag till budgetinriktning för 2021-2023

VD hänvisade till ärende 4. Den efterföljande diskussionen rörde de förutsägbara konsekvenserna av coronapandemin, det förändrade trycket på studentbostäder samt arbetet med fullmäktiges uppdrag.

Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:

Förslaget till budgetinriktning för 2021 till 2023 godkänns.

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

Coronapandemin sätter sin prägel på hela samhället och naturligtvis också på arbetet i Stockholmshem. Hittills har verksamheten fungerat väl, men de ekonomiska konsekvenserna har vi ännu inte sett. Bolaget arbetar aktivt med lokala näringslivet och dess behov av stöd, där både riksdagen och staden medverkat i olika stimulansåtgärder. Bolaget är finansiellt starkt och kan hittills hantera de merkostnader som uppstår till följd av hyresförluster. Det finns dock en risk att bostadsproduktionen går långsammare pga. personalproblem och materialbrist hos entreprenörerna, vilket skulle innebära lägre hyresintäkter från nyproduktionen.

AB Stockholmshem är Sveriges näst största bostadsbolag och det största kommunägda, sett till antalet bostäder. Det innebär ett stort ansvar för hyresgästerna och för branschen att vara ett föredöme och ligga i framkant av utvecklingen.

Det har också visat sig i produktionen av plusenergihuset i kvarteret Vallåkra i Norra Djurgårdsstaden och den omfattande och klimatsmarta renoveringen av husen vid Valla Torg i Årsta. Båda projekten innebär också stora satsningar på mobilitetslösningar som elbils- och elcykelpooler. Klimatsmart byggande och energieffektiviseringar är angelägna åtgärder i bolagets arbete. Ett ökat trähusbyggande är ett av de bästa exemplen på klimatsmarta åtgärder i bygg- och fastighetssektorn.

Bolaget har ändrat arbetssätt för att öka antalet bostadsidéer i produktportföljen. Det handlar om en aktiv fastighetsförvaltning där både ny hantering av markanvisningar och köp av fastigheter att utveckla till nya bostäder genomförs. Det är också mycket angeläget att bolaget arbetar mer aktivt med att bygga på redan hårdgjord mark, t ex att bygga på redan befintliga hus och att bygga intill och på egen mark, t ex att bygga på och intill trevåningshusen samt på de överdimensionerade parkeringsutrymmena på Byälvsvägen.

§ 5 Försäljning av fastigheten Glanskisen

VD hänvisade till ärende 5.

Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:

1. Avslå förslag om bordläggning
2. Erbjuder del av fastigheten GLANSKISEN 1 till försäljning till bostadsrättsföreningen Glanskisen 1 till köpeskillingen 246 miljoner kronor jämte separationskostnader.
3. Häva sekretessen på ärendet fr.o.m. 24 april
4. Omedelbart justera ärendet för kommunikation av pris till BRF och hemsida

Ordföranden yrkade bifall till VD:s förslag

Karin Gustafsson m. fl.(S), Arvand Mirsafian (V) yrkade bordläggning av ärendet enligt vad som nedan anges:

1. Ärendet bordläggs till styrelsesammanträdet 3 september 2020

2. Därutöver anföras följande:

Stockholm, Sverige och resten av världen kämpar med att hantera pandemin och effekterna av coronaviruset. Alla arbetar för att begränsa smittspridningen. 70+ och andra riskgrupper har uppmanats att isolera sig, resor avråds, besöksförbud är införd på äldreboenden, gymnasieelever och studenter på Komvux, högskolor och universitet får sin undervisning digitalt. Människor dör, företag går i konkurs, antal varslade om uppsägning är uppe i mer än 50 000 personer varav de flesta har sin arbetsgivare i Stockholm. Ingen vet idag hur stora effekter virusutbrottet kommer att ha på människor, samhälle och ekonomin. Det enda vi vet är effekterna kommer att märkas hos stockholmarna och staden.

Eftersom vi befinner oss i en extraordinär situation där människor är osäkra över om de kommer att ha ett arbete framöver samtidigt som de är oroliga över hur deras livssituation ser ut i framtiden menar vi att en bordläggning av ärendet behövs.

I denna svåra stund är det viktigt att alla arbetar för att minska smittspridningen och allmän oro. För att bostadsrättsföreningen som erbjuds köpa fastigheten ska kunna tacka ja eller nej till köpet krävs att köpestämma enligt 9 kap. 19 § bostadsrättslagen hålls. Eftersom det råder förbud mot allmänna sammankomster med fler än 50 deltagare innebär det att en traditionell köpestämma inte kommer att kunna hållas. Risken finns att utbildningskonsulter och hyresgäster tar personlig kontakt med andra hyresgäster för att samla in fullmakter. Utöver att smittspridningen kan öka om Stockholmshem uppmuntrar ”spring” i fastigheterna ser vi risker för att rättssäkerheten i processen kan undermineras, exempelvis genom att det uppstår oklarheter om hur det ska säkerställas att de oberoende observatörerna ska kunna bevaka köpestämmor som inte hålls genom fysiska möten.

Av hänsyn till våra hyresgäster, av hänsyn till de som bor i fastigheter som kan ombildas och av hänsyn till de nybildade bostadsföreningar som anmälde intresse 2019 att köpa av fastigheter. Utifrån allas perspektiv anser vi att en bordläggning av ärendet till september sammanträdet är det bästa beslutet i den rådande situationen. Om några månader har alla en bättre kunskap och större förståelse av effekterna av coronaviruset. Då kan styrelsen fatta beslut om erbjudande av köp ska ges till bostadsföreningar.

Genom att bordlägga ärendet säkerställer vi att bolaget kan ta sitt ansvar och sätta sina hyresgäster och sin verksamhet främst. I dagsläget kan inte ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter vara den viktigaste frågan för vårt bolag att arbeta med. Anställda inom bolaget ska fokusera på att arbeta med åtgärder för att minska smittspridningen, lindra effekterna av virusutbrottet och skapa en god beredskap för bidra till att Stockholm reser sig stark efter pandemin.

I händelse av att bordläggningsyrkandet avslås yrkade Karin Gustafsson m.fl. (S), Arvand Mirsafian (V) enligt ett eget förslag till beslut i enlighet med vad som nedan anges:

Förslag till beslut

1. Avslå försäljningen

2. Därutöver vill vi anföras följande:

Ombildningar av hyreslägenheter till bostadsrätter innebär att styrelsen inte sätter bolagets intresse i främsta rummet. Allmännyttiga bostadsbolag ska sträva efter att främja bostadsförsörjningen och säkerställa att hyresgästerna är nöjda och ges inflytande. Istället för att låta bolaget expandera vill man nu till varje pris minska andel allmännyttiga hyresrätter. Försäljningspriset grundar sig på en värdering som gjorts utifrån hela fastigheten istället för varje enskild lägenhet vilket innebär att

priset för varje lägenhet ligger lägre än vad motsvarande lägenhet skulle få på den öppna marknaden. 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.

Ombildning av allmännyttans hyreslägenheter till bostadsrätter bör omgående stoppas. Flertalet av de fastigheter som nu riskerar att säljas är byggda före 1980 och har ett lägenhetsbestånd med betydligt lägre hyror än nyproduktionen, vilket gör att antalet hyresrätter med överkomliga hyror kommer att minska i staden. Därmed kommer bostadsförmedlingen att få sämre möjligheter att förmedla hyresrätter till hushåll med lägre inkomster samtidigt som bostadsmarknaden i regionen, med bostadsförmedlingens ord, kännetecknas av en brist.

Den genomsnittliga kötiden är idag uppe i 10,5 år och kön ökade sammantaget med nästan 39 000 personer under 2019. 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 3000 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 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.

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

§ 6 Anmälan av bolagsstämma i AB Stockholmshem inklusive dotterbolag
VD hänvisade till ärende 6.

Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:

Anmälan av årsstämmoprotokollet för Stockholmshem samt bolagsstämmorna för dotterbolagen godkänns.

§ 7 Revidering av styrelsens arbetsordning och vd-instruktion ink delegation

VD hänvisade till ärende 7.

Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:

Styrelsens arbetsordning jämte VD-instruktion inklusive instruktion för delegation, attest och utanordning enligt bilaga antas.

§ 8 Anmälan av Lägesrapport Nyproduktion

VD hänvisade till ärende 8.

Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:

Lägesrapport nyproduktion godkänns.

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

Fyra månader in på 2020 ser vi att bolaget fortfarande inte tilldelas tillräckligt med antal markanvisningar. Det är allvarligt vilket också lyfts i revisionsrapporten ”*Bolagens investeringar nr 2, 2020.*” Eftersom marknaden för studentbostäder enligt bolagets budgetunderlag redan är mättad och flera projekt haft svårt med beläggningen är det heller inte en gångbar väg att som lägesrapporten anger förtäta med studentbostäder på egen mark. Däremot bör bolaget aktivt pröva att uppföra tillfälliga bostäder på mark som står i träda, vilket är särskilt viktigt då Stockholmshem har ett särskilt uppdrag att bistå SHIS.

Tyvärr leder politiken som förs inte bara till att bostadsbyggandet av hyresrätter återigen riskerar att stanna upp i år, utan till och med kan vara obefintlig om några år så länge de allmännyttiga bostadsbolagen inte ges tillräckliga förutsättningar att bygga. Därför trycker vi på för att bolaget ska få fler markanvisningar än vad målet är idag, så att det går att bygga upp en tillräckligt stor projektportfölj med utrymme för de förseningar som alltid uppstår. Dessutom anser vi att bostadsbolagen ska fokusera på att bygga fler hyresrätter för att möta bostadsbristen istället för att ombilda hyresrätter med lägre hyror.

Stadens uppdrag till bostadsbolagen innebär att Stockholmshem årligen endast ska bygga 500 lägenheter, så vi välkomnar givetvis att bolaget enligt budgetunderlaget har en något högre ambition. Det är oerhört viktigt att allmännyttan kan hålla en hög och jämn byggtakt oavsett konjunktur. I en tid då bostadsbristen i Stockholm är akut behöver majoriteten därför ändra perspektiv och höja ambitionsnivån för bostadsbyggandet istället för att sänka den jämfört med tidigare mandatperiod. Genom att bygga fler hyresrätter med överkomliga hyror kan segregationen minska, och då måste även markanvisningarna till Stockholmshusen öka.

§ 9 Anmälan angående inkomna och besvarade remisser

VD hänvisade till ärende 9.

Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:

Att lägga rapporten angående inkomna och besvarade remisser till handlingarna.

§ 10 Yttrande revisionsrapport

VD hänvisade till ärende 10.

Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:

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

§ 11 VD informerar

VD informerade om de åtgärder bolaget vidtagit med anledning av den pågående pandemin. Ur innehållet:

- Tidig förberedelse för svårare kris inleddes under februari.
- Beslut om rotation och utglesning på arbetsplatsen.
- Särskilda åtgärder vidtagna för att skydda verksamhetskritisk personal och känsliga funktioner.
- Underlätta för egna transporter genom enklare hantering av exempelvis p-tillstånd.
- Förberedelse finns för medverkan med staden vid behov i områden där Stockholmshem är verksamma
- Stockholmshem har tillsammans med Familjebostäder och Svenska Bostäder gått med i HGF:s kommunikationsarbete ”Goda Grannar för att öka grannkontakt under pandemin.

VD informerade styrelsen om att Stockholmshems projekt Backåkra har blivit nominerat till Årets Stockholmshus.

§ 12 Övriga frågor

Inga övriga frågor behandlades.

§ 13 Mötets avslutande

Ordföranden tackade Monica Timm och IT-enheten för stödet med det digitala styrelsesammanträdet och förklarade mötet avslutat.

Vid protokollet:

Magnus Ljungkvist

Justerat:

Björn Ljung

Karin Gustafsson