

STYRELSEPROTOKOLL nr 3/2021

Sammanträde med styrelsen för AB Stockholmshem

Datum: 2021-04-21
 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		F		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		R	Via Skype/telefon
Suppleant	Magnus Grönlund	N			Via Skype/telefon
Suppleant	Maria Hannäs	N			Via Skype/telefon §1- §11.2
VD	Anette Sand	N			Via Skype/telefon
Vice VD	Olle Torefeldt	N			Via Skype/telefon
Arbetstagarrepresentant	Börje Eriksson	N			Via Skype/telefon
Arbetstagarrepresentant	Kristin Selander	N			Via Skype/telefon
Arbetstagarrepresentant	Malin Sultan		F		
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	N			Via Skype/telefon

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

§ 1 Mötets öppnande

Ordföranden hälsade alla välkomna samt förklarade mötet öppnat.

I samband med mötets öppnande uppmärksammade ordförande två medarbetare på Stockholmshem som nu går i pension - Börje Eriksson och Anette Steen. Arbetstagarrepresentanten Börje Eriksson tackades för mångårigt gott arbete i styrelsen. Ordförande påpekade särskilt hur mycket kunskap om företagets verksamhet som Börje bidragit med genom åren. Ordförande tackade också VD-sekreterare Anette Steen å styrelsens vägnar för det mångåriga fina stöd hon gett till styrelsen i många olika administrativa frågor. Ordförande tackade särskilt för det stora tålamodet Anette har

visat styrelsens ordförande själv i diverse frågor. VD presenterade också Anette Steens efterträdare Karin Flodén som VD-sekreterare.

§ 2 Utseende av justerare

Att jämte ordföranden justera dagens protokoll valdes ledamot Jimmy Lindgren.

§ 3 Föregående protokoll 2/2021

VD hänvisade till ärende 3.

1. Anmälde att föregående protokoll 2/2021 är justerat och utskickat.

§ 4 Försäljning av Fastigheten Häckelfjäll 33

VD hänvisade till ärende 4.

Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:

1. Styrelsen i AB Stockholmshem beslutar att sälja fastigheten Häckelfjäll 33 till Landia AB:s dotterbolag Goldcup 20323 AB under namnändring till Fastighets AB Söderhuset, org. nr 559300-9433 i enlighet med villkoren i bifogat köpeavtal.
2. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal och slutföra försäljningen.
3. Ärendet justeras omedelbart.

Jimmy Lindgren m fl (S) och Arvand Mirsafian (V) reserverade sig till förmån för att styrelsen skulle besluta

1. Att utreda försättningarna för en försäljning av lokalerna till SISAB AB.
2. Att därutöver anföra.

I frågan om försäljning av stadens fastigheter skiljer sig vår inställning från majoritetens. Vi vill behålla allmännyttiga bostäder och centrumfastigheter i stadens ägo. Även andra fastigheter som exempelvis kan användas för ytterligare bostäder för bostadssociala behov hos SHIS samt samhällsfastigheter som exempelvis förskolor bör alltid ses över om de går att säljas internt i staden innan de säljs externt. Vi strävar efter en hållbar fastighetsförvaltning och vill endast sälja fastigheter som på lång sikt saknar strategiskt värde för staden.

Ägande av lokaler och fastigheter är generellt mer ekonomiskt fördelaktigt vid långsiktiga behov, medan det är mer gynnsamt att hyra lokaler vid kortsiktiga behov. Beslut om avyttring av fastigheter ska därför utgå från stadens långsiktiga befolkningsprognoser och lokalförsörjningsbehov. Särskilt prioriterat är att bolagen bidrar till bibehållen kontroll över stadens långsiktiga lokalhyreskostnader genom att tillhandahålla kostnadseffektiva och ändamålsenliga lokaler för stadens verksamheter och aktörer.

Inför beslut om förslag till försäljning till externa aktörer vill vi att konsekvenserna för stadens lokalhyreskostnader alltid ska analyseras både på kort och på lång sikt. I syfte att renodla beståndet ser vi fördelar med att överföra fastigheter mellan stadens förvaltningar och bolag.

Vi anser att den föreslagna försäljningen först bör prövas mot om SISAB har intresse att överta lokalerna för att säkerställa lokalförsörjningen av utbildningslokaler i innerstaden över tid.

§ 5 Förslag till budgetinriktning för 2021-2023

VD hänvisade till ärende 5.

Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:

1. Förslaget till budgetinriktning för 2022 till 2024 godkänns.

Jimmy Lindgren m fl (S) och Arvand Mirsafian (V) reserverade sig till förmån för att styrelsen skulle besluta

1. Att delvis godkänna bolagsledningens förslag till beslut.
2. Att därutöver anföra.

Förslaget som redovisas innehåller målsättningen om en påbörjad nyproduktion om ca 200 bostadslägenheter per år. Det är ännu en i raden av ambitionssänkningar för allmännyttan som skett sen den grönbå majoriteten tillträdde. Detta i en tid då bostadsbristen och bristen på hyresrätter i Stockholm är akut och då målsättningarna för de allmännyttiga bolagen behöver öka snarare än minska. Genom att bygga fler hyresrätter kan segregationen minska och de övergripande målen om en sammanhållen stad uppnås. Vi konstaterar att bolagets ekonomi är mycket god och att fortsätta investeringar för bostadsbyggande som regel är lönsamma, varför vi inte kan se några godtagbara skäl till det sänkta målet för antalet påbörjade lägenheter.

Den förda politiken i kombination med att de allmännyttiga bostadsbolagen genomför omfattande ombildningar av beståndet kommer hyresrättens roll att allvarligt försvagas. Det är oförsvarbart med hänsyn till stadens bostadsförsörjningsansvar att ombilda befintliga hyresrätter som har lägre hyror än vad nyproduktion kan åstadkomma.

Vi ser fortsatt allvarligt på om bolaget över tid kommer att få tillräckligt med de markanvisningar som behövs för att ens klara de nu låga målen för nyproduktionen. Bolaget avser att arbeta aktivt för att få nödvändiga markanvisningar, men det krävs också att exploateringsnämnden möter upp och tillgodoser behovet av ordentliga projektportföljer. Inte minst gäller detta i byggandet för lägre hyreskostnader genom bland annat *stockholmshusen* och möjligheten att applicera investeringsstödet. Det är därför med stor oro vi kan konstatera att det de två senaste åren inte har markanvisats ett enda *stockholmshus*, vilket på sikt hotar hela projektets framtid. Det är oerhört viktigt att allmännyttan kan hålla en hög och jämn byggtakt oavsett konjunktur för att allas rätt till ett hem ska tillgodoses.

Vi konstaterar slutligen att den grönbå majoriteten i Stadshuset fortsatt vill verka för att bolaget ska avyttra fastigheter som "saknar strategisk betydelse", men konstaterar att där vi ser behov att på lång sikt behålla fastigheter, och i vissa fall överföra till andra förvaltningar i staden, ser majoriteten alltför kortsiktigt på behoven.

Särskilt uttalanden anmäldes dels från Björn Ljung m fl (L), Sophia Granswed Baat m fl (M), Sara Nordström Pettigrew (MP) och Caroline Szyber (KD), dels från Arvand Mirsafian (V) var för sig enligt nedan.

Det är angeläget och glädjande att AB Stockholmshem fortsätter inriktningen mot hållbart byggande med betydande inslag av trähus, satsning på användning av klimatsmart betong för CO₂-minimerad energianvändning. Samarbetet med Stockholm Exergi är mycket intressant.

Boende och byggande socialt hållbart är nödvändigt för utveckling av det goda boendet mha investeringar i trygga boendemiljöer och en mångfald av bostadstyper. Grönare utemiljöer och en fortsatt satsning på trädgårdsmästare och renovering av gårdar och lekplatser är andra exempel på medvetet arbete mot ett mer hållbart samhälle.

Ökningen av stadens låneskuld är egentligen något bra, eftersom det beror på den stora omfattningen av nyproduktion av bostäder. Men för att staden ska upprätthålla sitt höga kreditvärde så bör ökningstakten minska. Det kan Stockholmshem bidra med genom en ökad självfinansiering för fortsatt underhåll utan att ta upp nya lån. Ökad grad av självfinansiering vid nyproduktion är också önskvärt. Olika nyproduktionsprojekt kan delas med BRF-byggare, t ex någon av Byälvsvägens etapper. Bolagets planerade nyproduktion kommer att genomföras även om antalet påbörjade bostäder överstiger 200 per år.

Det är också angeläget att den fortsatta utvecklingen av alternativa modeller för renovering och underhåll och ökad valfrihet för de boende genomförs.

Särskilt uttalande från Arvand Mirsafian (V) anmäldes enligt nedan.

Vi ser de kommande årens höjda avkastningskrav på nästan 25 procent med oro. Dessa riskerar att påverka hyresnivåerna i det befintliga beståndet och bolagets hyresgäster negativt, särskilt när dessa sker i kombination med ombildningar. Med lägre avkastningskrav kan bolaget använda mer medel till att återinvestera i bolaget, exempelvis för upprustning och renovering.

§ 6 Anmälan av bolagsstämma i AB Stockholmshem inklusive dotterbolagen

VD hänvisade till ärende 6.

Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:

1. Anmälan av årsstämmoprotokollet för Stockholmshem samt bolagsstämmorna för dotterbolagen godkänns.

§ 7 Revidering av styrelsen arbetsordning och VD-instruktion inkl. delegation

VD hänvisade till ärende 7.

Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:

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

§ 8 Redovisning av Stora projekt

VD hänvisade till ärende 8.

Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:

1. Att godkänna redovisningen av stora projekt

§ 9 Anmälan av Lägesrapport Nyproduktion

VD hänvisade till ärende 9.

Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:

1. Lägesrapport nyproduktion godkänns.

§ 10 Anmälan inkomna och besvarade remisser

VD hänvisade till ärende 10.

Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:

1. Att godkänna rapporten angående inkomna och besvarade remisser.

§ 11 VD informerar

1. VD informerade om status för pågående bostadsrättsombildningar. En fastighet, Glanskisen 1, är hittills färdigbehandlad då stämman röstat nej och erbjudandet är utgånet.
2. Vidare informerade VD om status för hanteringen av sopsugen i Skarpnäck, som inte fungerar på grund av vatteninträngning. Sopsugen drivs av en samfällighet där Stockholmshem är en part. Det är en komplicerad reparation som förhoppningsvis kan vara klar under året.

Maria Hannäs tackade VD för det stora engagemanget i att lösa frågan om sopsugen. VD tackade för detta och för uppskattningen vidare till de medarbetare på företaget som arbetat operativt med frågan. Ordförande tackade Maria Hannäs för hennes personliga engagemang i ärendet.

3. VD informerade om Stockholmshems goda resultat i medarbetarundersökningen. Företaget når sitt högsta resultat någonsin i den årliga mätningen. Det sammanslagna indexet AMI (Aktivt medarbetareindex) ökar från 83 (2020) till 85 (2021). Undersökningen mäter nöjdhet inom tre stora områden: motivation, ledarskap och styrning.
4. VD rapporterade om den fortsatta pandemihanteringen. Företaget arbetar fortfarande på distans vid hemarbetsplatser fram till åtminstone 31 maj. Verksamheten bedrivs även med vissa andra restriktioner för t ex lägenhetsservice där hyresgästen måste ha lämnat bostaden vid besök. Företaget har mycket låga sjuktal bland de egna anställda.

§ 12 Övriga frågor

Inga övriga frågor anmäldes.

§ 13 Mötets avslutande

Ordföranden förklarade mötet avslutat.

Vid protokollet:

Olle Torefeldt

Justerat:

Björn Ljung

Jimmy Lindgren