

STYRELSEPROTOKOLL nr 8/2020

Sammanträde med styrelsen för AB Stockholmshem

Datum: 2020-12-21
Plats: Stockholmshem,
Videokonferens med Skype

Närvarande:

<u>Uppdrag</u>	<u>Namn</u>	<u>N/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 Nordstrand Pettigrew	F		
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	R	Via Skype/telefon
Suppleant	Banar Sabet	F		
Suppleant	Caroline Szyber	N		Via Skype/telefon
Suppleant	Ewa Carlsson-Hallberg	N		Via Skype/telefon
Suppleant	Magnus Grönlund	F		
Suppleant	Maria Hannäs	N		Via Skype/telefon
VD	Anette Sand	N		Via Skype/telefon
Vice VD	Olle Torefeldt	N		Via Skype/telefon
Arbetsstagarrepresentant	Börje Eriksson	N		Via Skype/telefon
Arbetsstagarrepresentant	Kristin Selander	N		Via Skype/telefon
Arbetsstagarrepresentant	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	F		

**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 7/2020

Anmälades att föregående protokoll 7/2020 är justerat och utskickat.

§ 4 **Beslut angående hantering av budget och verksamhetsplan 2021, och limit för 2021 (utsänt)**

VD hänvisade till ärende 4.

Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:

1. Förslagen till verksamhetsplan och budget enligt bilagorna 1 och 2 för 2021 godkänns.
2. Limit för belåning för 2021 i enlighet med bilaga 3 godkänns.

Ordföranden yrkade bifall till VD:s förslag.

Karin Gustafsson m fl (S) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget förslag till beslut som redovisas i utlåtandet nedan.

Förslag till beslut

1. Delvis godkänna bolagets förslag till beslut.
2. Därutöver anförs följande.

Politiken mellan åren 2014 och 2018 visar vad som går att göra med en medveten och aktiv bostadspolitik. Satsningen på fler hyresrätter gav då resultat och antalet hyresrätter ökade tydligt i Stockholm. Inte minst bidrog allmännyttan till fler hyresrätter i hela staden.

Den minskning av allmännyttan som föreslås i majoritetens budget genom kraftigt sänkt nyproduktion och fortsatta utförsäljningar leder åt ett mer uppdelat Stockholm där staden inte längre är för de som saknar stora egna förmögenheter.

Den omfattande bostadsbristen utgör en begränsning för både staden och stockholmarna. Takten i allmännyttans bostadsbyggande behöver därför öka till minst 2 000 påbörjade bostäder för 2021 samtidigt som byggandet av energieffektiva hyresrätter med lägre hyror behöver prioriteras. Dessvärre har den grönbå majoriteten stegvis sänkt, inte bara sin ambition, utan även förmågan att uppnå ens de egna målen. Med en obefintlig markanvisning till allmännyttan riskerar målen dessutom med tiden att bli omöjliga 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. Framförallt för unga, studenter och andra grupper med svag ställning på bostadsmarknaden betyder hyresrätten som boendeform mer långsiktighet och ökad självständighet. Men det är även ett fundament i bostadsutbudet för alla Stockholmare. Allmännyttan är den part som i väldigt hög grad bidrar till att staden kan uppfylla det sociala bostadsförsörjningsansvaret för utsatta grupper, med sitt vräknings- och trygghetsförebyggande arbete och breda kontaktnät med civilsamhället.

Vi noterar med glädje bolagets förmåga och vilja att bidra till det så väl behövda bostadsbyggandet, inte minst när det gäller att planera för fler Stockholmshus. Samtidigt noterar vi en tydlig skiljelinje mellan vår och majoritetens syn på allmännyttiga bostadsbolag.

Ett av de första besluten som den ny tillträdde 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 styrt i

Stockholms stadshus, så är det hyresrätter som ska ge plats åt bostadsrätter för att “minska segregeringen”. Däremot tillämpas sällan eller aldrig samma logik för att öka hyresrätten som boendeform i bostadsrättstäta områden. I skrivande stund finns det sju erbjudanden om ombildning i bolaget vilket berör 881 lägenheter. Det är en avsevärd mängd att jämföra med de 200 lägenheter som bolaget ska påbörja i enighet med den blågröna budgeten. Det finns även anledning till oro inför kommande år att man vill göra ytterligare ombildningar, försäljningar eller till och med avyttringar av hela bolag.

I majoritetens ägardirektiv framgår det även att bolaget ska kartlägga och avyttra fastigheter som “inte har strategiskt värde för bolaget”. Vi motsätter oss alla former av avyttringar av fastigheter då det går stick i stäv mot vad bolagets primära ansvar är; bygga och förvalta hyresrätter. Stockholm behöver fler bostäder och bolaget har som sagt både viljan och förmågan att bidra till den utvecklingen.

Det blir allt tydligare att den grönbå majoritetens politik inte stämmer överens med den vision som presenteras i verksamhetsplanen. Dagens byggtakt är ett resultat av beslut tagna innan denna mandatperiod och kan knappast tillskrivas nuvarande majoritet. Det slås även fast att bolagets uppdrag är att bygga och förvalta bostäder men i verkligheten sänks byggmålen återigen, bostäder ombildas och säljs ut och tilldelningen av byggrätter lyser med sin frånvaro. Det råder en tydlig diskrepans mellan vad den grönbå majoriteten säger och vad den faktiskt gör.

Segregationen och den urbana ojämlikheten är en av vår tids stora utmaningar. Vårt koncept är att stegvis 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 samt offentlig och kommersiell service ska säkerställas i alla delar av staden.

Arvand Mirsafian m fl (V) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget förslag till beslut som redovisas i utlåtandet nedan.

Förslag till beslut

1. Anta en verksamhetsplan och budget enligt ägardirektiven i Vänsterpartiets förslag till budget 2021 för Stockholms stad
2. Därutöver anföra följande

Stadens allmännyttiga bostadsbolag är ett av våra viktigaste verktyg för att vi ska kunna ta det lagstadgade ansvaret för bostadsförsörjningen och måste därför användas på ett strategiskt riktigt sätt så att vi kan skapa en jämlik, jämställd och klimatsmart stad. Därför behövs också en annan inriktning på verksamhetsplanerna för bostadsbolagen än den som majoriteten föreslår.

Vänsterpartiet anser att antalet påbörjade hyresrätter i stadens tre allmännyttiga bostadsbolag ska vara minst 1500 och att bolagen ska ges tillräckligt med markanvisningar för att nå dessa nyproduktionsmål. Dessa behöver därför höjas jämfört med de mer än halverade mål som majoriteten föreslagit. Staden behöver ta tillvara bostadsbolagens kapacitet för att säkerställa en hög takt i byggandet av hyresrätter och för att bidra till att dämpa konjunkturen i det osäkra ekonomiska

läge som vi befinner oss i på grund av pandemin. Möjligheter till byggnation på egna tomträtter och hårdgjord mark ska undersökas, liksom tillbyggnader med fler våningar på befintliga hus för att kunna installera hiss och öka antalet nyproducerade hyresrätter. Bostadsbolagen ska vidare verka för att öka antalet allmännyttiga hyresrätter som kan efterfrågas av alla delar av befolkningen och ta ett särskilt ansvar för att grupper med en svag ställning på bostadsmarknaden ska få bostäder, och därutöver stoppa pågående ombildningar och inte fortsätta att sälja bostads- eller centrumfastigheter till aktörer utanför staden.

I de årliga hyresförhandlingarna ska stor återhållsamhet visas av hänsyn till pandemins negativa effekter på omsättning i många branscher och hushållens ekonomi. Bolagen ska arbeta aktivt för att pressa hyrorna i nyproduktionen, tillföra stora lägenheter i områden med trångboddhet och lägenheter med överkomliga hyror i segregerade villaområden. Projekt med förutsättningar att beviljas statliga investeringsstöd ska särskilt prioriteras i nyproduktionen. Bostadsbolagen ska leda och utveckla arbetet med Stockholmshusen och främja innovativa lösningar i syfte att ytterligare sänka hyrorna i nyproduktionen och samtidigt fortsätta att producera hållbara bostäder med hög arkitektonisk kvalitet i alla delar av staden.

Vidare ska bostadsbolagen vara drivande i det lokala utvecklings- och trygghetsarbetet och stärka sin position som centrumägare, i framförallt ytterstaden. Lokala handlare ska erbjudas professionell vägledning och säkerhetslösningar för att öka tryggheten i centrum och bolagen ska i sin ställning som centrumägare säkerställa en god närservice för innevånarna i stadsdelen. Idrottsföreningar ska ges ökade möjligheter att hyra källarvåningar, exempelvis för aktiviteter som dans och kampsport. Genom att upplåta lokaler och stödja kultur- och föreningslivet bidrar bolagen till att skapa ett livfullt lokalsamhälle som knyter band mellan människor och bidrar till en mer levande och trygg stadsmiljö i alla delar av staden.

Därutöver ska bostadsbolagen arbeta för att öka trivseln och tryggheten bland sina hyresgäster genom att förbättra inomhus- och utomhusmiljön, öka hyresgästernas inflytande över boende och utemiljö, visa största möjliga varsamhet i samband med upprustning, utveckla sitt samarbete med andra lokala aktörer samt främja social sammanhållning och grannsamverkan i bostadsområdena. Vi ser därför positivt på att bolaget arbetar särskilt aktivt med utvecklingsfrågor i Hässelby, Rågsved och Skärholmen. Hyresgästerna ska ges ett starkt 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. Trygg och tillgänglig parkering av cyklar ska säkerställas såväl i befintligt bestånd som i nyproduktion. Kompiskontrakt bör fortsatt vara möjligt att erbjudas även äldre som så önskar. Bolagens förmedlingsregler för studentbostäder inkluderar efter Vänsterpartiets motion i frågan glädjande nog även yrkesstuderande på vuxenutbildning, och vi ser gärna att framöver även studerande på SFI ska kunna få en studentbostad.

Det är av yttersta vikt att det vräkningsförebyggande arbetet fördjupas, bland annat genom tätare samarbete med stadsdelarna och utökad information till hyresgästerna om regelverket för hyresnivåer vid andrahandsuthyrning. Arbetet med att ta fram en definition av vad en tillgänglig bostad som startade förra mandatperioden måste intensifieras, så att otillgänglighet åtgärdas och

resultatet kan bli sökbart för bostadssökande. Bostadsbolagen ska inleda ett partnerskap med kvinno- och tjejjourerna och alla medarbetare ska utbildas om våld i nära relationer. Ett aktivt arbete ska bedrivas för att möta bostadsbehovet för personer som utsätts för våld i nära relationer och utbyte av jourlägenheter ska säkerställas när det behövs.

Stadens bostadsbolag har gemensamt en mycket stor potential att fungera som en spjutspets i klimatomställningen och ska genom investeringar i energieffektiviseringar och förnybar energiproduktion bidra till att bolagen blir helt fossilfria senast år 2030. En ökad energieffektivisering minskar även bolagens kostnader för drift och underhåll och tidigareläggning av angelägna upprustnings- och energieffektiviseringsprojekt bidrar till att motverka konjunkturedgången i bygg- och anläggningssektorn. Möjligheten att uppföra solceller inom nyproduktion och befintliga fastigheter ska löpande prövas. Genom användning av innovativa sätt att lagra sol- och vindkraft ska fastigheter med samhällsviktiga verksamheter bli självförsörjande på el och därmed mindre sårbara för elavbrott. Ett livscykelperspektiv ska genomsyra nyproduktionen och masshantering, logistiklösningar och materialval ska syfta till så låga utsläpp som möjligt under hela livscykeln. Allmännyttan ska ligga i framkant med att erbjuda mobilitetslösningar som bil- och lådcykelpooler samt möjlighet till laddning av elbil. Samverkan med Stockholm Parkerings AB ska under året stärkas för att optimera användningen av bolagens parkeringsplatser och möjligheterna att överföra större parkeringsytor till parkeringsbolaget ska prövas. Matavfallsinsamling ska finnas i alla fastigheter och möjlighet till stadsodling erbjudas i närheten av hyresgästernas bostäder. Bolagen ska göra aktiva insatser för att öka den biologiska mångfalden i samband med såväl nyproduktion som ombyggnad, exempelvis genom att anlägga gröna tak och konstgjorda dammar samt främja växtlighet som anpassas till behoven hos pollinerande insekter. Åtgärder som tillför eller vidareutvecklar stadsgrönska och ekosystemtjänster inom eller i anslutning till det egna fastighetsbeståndet ska genomföras och i förekommande fall ska statligt stöd sökas för ändamålet.

Alla bostadsbolag ska ha en aktiv upphandlingspolicy där det framgår att huvudmannen för en entreprenad ansvarar för hela kedjan av underentreprenader och bolagen ska noggrant följa upp hur kraven på följsamhet till arbetsmiljölagen upprätthålls vid ny- och ombyggnationer. Särskilda kontraktsvillkor om bland annat lön, arbetstid och semester i enlighet med de dominerande kollektivavtalen ska inkluderas i upphandlingar inom bygg- och anläggningsbranschen där oegentligheter är mycket vanligt förekommande enligt myndigheter och branschorganisationer. Vidare ska miljö- och klimatkrav ställas i upphandlingar av transporter, kemikalier, energianvändning samt av hantering av byggavfall och schaktmassor. Sysselsättningsfrämjande krav ska aktivt användas i upphandlingar för att skapa fler arbets- och praktiktillfällen för unga och personer som står långt från arbetsmarknaden. Fler unga ska få möjlighet till feriejobb, och där har bolagen ett stort ansvar att bidra med platser. Det är därför positivt att AB Stockholmshem planerar för att tillhandahålla 135 platser för feriejobb.

AB Stockholmshem har förutom att bygga och förvalta bostäder ett särskilt ansvar för att bistå SHIS i dess verksamhet och i byggandet av bostäder för stockholmare som av olika skäl inte kan få en bostad på den ordinarie bostadsmarknaden. Vänsterpartiet föreslår att totalt 175 permanenta genomgångsbostäder, jämfört med 150 i majoritetens budget, ska tillkomma i nyproduktion med överkomliga hyror i SHIS regi. Därutöver är det nödvändigt att bostäderna har överkomliga hyror och fördelas över hela staden för att motverka ökad boendesegregation.

Bolaget ska även tillsammans med systerbolaget AB Svenska Bostäder, som är ankarbyggherre, aktivt bidra till att utveckla Fokus Skärholmen till ett profilprojekt för en socialt hållbar stadsutveckling. När det gäller Stockholmshusen, som är ett gemensamt ansvar för alla tre bostadsbolag, är det oroväckande att bolaget endast kan redovisa att 91 lägenheter planeras

påbörjas nästa år. Detta bär majoriteten det fulla ansvaret för genom att inte ha gett tillräckligt många markanvisningar för byggnation av Stockholmshus till bolaget.

AB Stockholmshem ska också i samarbete med Kulturhuset Stadsteatern utveckla kulturhusverksamheten i Skärholmen.

Vi ser det som positivt att bolaget har höga ambitioner för klimat- och miljöarbetet, exempelvis när det gäller ”Gröna P-tal”, laddplatser för elbilar, solceller i ny- och ombyggnationer, livscykelberäkningar i nyproduktion samt fler hämtställen för matavfallsinsamling. Om planerad installation av digitala sensorer för att styra energiförbrukningen inte bedöms kunna göras affärsmässigt behöver orsaken analyseras och alternativa åtgärder tas fram.

§ 5 VD informerar

VD inledde med att tacka styrelsen för gott samarbete och stort engagemang under året, samt konstaterade att bolaget har kunnat leverera goda resultat under året trots pandemin. VD redogjorde vidare för situationen när det gäller sopsugen i Skarpnäck, som har drabbats av vatteninträngning och nu är stängd. Sopsugen förvaltas av en gemensam samfällighet bestående av 25 olika fastighetsägare, varav Stockholmshem är en och har en röst i styrelsen. Avfallshanteringen sköts nu av Stockholm Vatten och Avfall (SVoA) via tillfälliga sopkärl och är en mindre bekväm lösning för de boende i området. Stockholmshem har drivit frågan i samfälligheten om att renovering ska ske. Samfällighetens styrelse har nu fattat beslutat om att renovering av sopsugen ska ske. Det är dock ett omfattande arbete och det är oklart när renoveringen kan vara genomförd. Stockholmshem har på eget initiativ beställt extra ronderingar och städning inför de kommande helgerna för att tidigt kunna larma om den tillfälliga avfallshanteringen blir överbelastad och agera snabbt.

§ 6 Övriga frågor

Inga övriga frågor.

§ 7 Mötets avslutande

Ordföranden förklarade mötet avslutat och tackade styrelsen, VD och bolagsledningen för det gångna året och tillönskade alla en God Jul och ett Gott Nytt År. Ordföranden betonade också att han var imponerad över hur väl verksamheten har fungerat under året trots pandemin och de fina resultaten som uppnåtts. Vice ordförande bad att även få önska Ordföranden en God Jul och ett Gott Nytt År och tackade Ordföranden särskilt för den goda stämning han sprider i styrelsen som gör styrelsearbetet både roligt och trevligt.

Vid protokollet:

Olle Torefeldt

Justerat:

Björn Ljung

Karin Gustafsson