

STYRELSEPROTOKOLL nr 2/2021

Sammanträde med styrelsen för AB Stockholmshem

Datum: 2021-03-04
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	N		R	Via Skype/telefon
Ledamot	Sophia Granswed Baat	N		R	Via Skype/telefon
Ledamot	Lars Svärd	N		R	Via Skype/telefon R §4-15
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 R § 1-3
Suppleant	Carina Wellenius	N			Via Skype/telefon
Suppleant	Banar Sabet	N			Via Skype/telefon §5-15
Suppleant	Caroline Szyber	N			Via Skype/telefon
Suppleant	Ewa Carlsson-Hallberg	N			Via Skype/telefon
Suppleant	Magnus Grönlund	N			Via Skype/telefon
Suppleant	Maria Hannäs	N			Via Skype/telefon
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		F		
Chef VD-stab	Magnus Ljungkvist	N			Via Skype/telefon
Chef HR	Jenny Nielsen		F		
Revisor EY	Oskar Wall	N			Via Skype/telefon § 1-9
Lekmannarevisor	Sven Lindeberg	N			Via Skype/telefon § 1-5
Revisionskontoret	Erik Skoog	N			Via Skype/telefon § 1-6

**Närvarande – Frånvarande – samt 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 1/2021

VD hänvisade till ärende 3.

1. Anmälades att föregående protokoll 1/2021 är justerat och utskickat.

§ 4 Revisorernas genomgång

Revisorerna föredrog i korthet vad som framgår i deras skriftliga redogörelser.

§ 5 Anmälan av extern- och lekmannarevisorernas rapporter över granskning 2020 samt yttrande från bolagsledningen över lekmannarevisorernas ”Revisionsrapport 8/2020 Underhåll av allmännyttans fastighetsbestånd”

VD hänvisade till ärende 5.

Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:

1. Anmälan av revisorernas rapporter godkänns.
2. Bolagsledningens yttrande över lekmannarevisorernas rapport godkänns.
3. Paragrafen förklaras omedelbart justerad.

Ordföranden yrkade bifall till VD:s förslag.

Karin Gustafsson m fl (S) och Arvand Mirsafian (V) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget förslag till tilläggsbeslut som redovisas i utlåtandet nedan.

Förslag till tilläggsbeslut

1. Att bolagsledningens förslag till beslut godkänns i huvudsak.
2. Att bolagsledningen ska redogöra för styrelsen vilka åtgärder man vidtar för att förbättra måluppfyllnad gällande bostadsmålen.
3. Att därutöver anföra.

Stadsrevisionen konstaterar återigen att de allmännyttiga bostadsbolagen och Stockholmshem inte uppnår bostadsmålen som kommunfullmäktige fastslagit i budgeten. Det är allvarligt att stadens bostadsbolag inte förmår att bygga trots att en akut bostadsbrist råder i Stockholm. Under den förra mandatperioden byggdes fler hyreslägenheter eftersom de politiska direktiven för stadens bostadspolitik var tydliga och det skedde ett aktivt arbete för att säkra byggandet av hyresrätter generellt och bostäder inom allmännyttan specifikt.

Beklagligt nog har den borgerliga majoriteten valt en annan väg. Målen för påbörjad nyproduktion i allmännyttan sänks för varje år som går sen tidigare majoritet och politiken som förs idag syftar även till att aktivt minska antalet hyresrätter i Stockholm när 2 005 hyresrätter kan komma att ombildas till bostadsrätter. Ombildning av hyresrätter innebär att ett stort antal lägenheter med relativt sett lägre hyror inte längre kommer vara tillgängliga för stockholmarna.

I stället för att öka och säkra markanvisningar för att bolaget ska kunna ha en jämn och hög produktionstakt framgent så sänker den styrande majoriteten målen för nyproduktionen till mycket

låga nivåer. Detta är fel väg att gå i ett läge då staden behöver hålla en hög takt i bostadsbyggandet och de allmännyttiga bolagen måste ha en tillräcklig produktionstakt för att bibehålla kompetens och storlek för att vara en aktiv part i Stockholms fortsatta stadsutveckling.

Vi varnade för konsekvenserna när majoriteten valde att ta bort målsättningen för antal markanvisningar till de allmännyttiga bostadsbolagen. Färre antal tilldelade markanvisningar leder till att färre hyresrätter byggs. Tyvärr har majoriteten hitintills vägrat att lyssna och återinföra målet om antal markanvisningar.

När revisionen pekar tydligt på att bostäder riskerar att inte byggas måste majoriteten inse allvaret och konsekvenserna av den akuta bostadsbristen som råder och omgående vidta åtgärder för att fler hyresrätter ska byggas. Mål för antal markanvisningar för bostadsbolagen behöver införas och ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter stoppas. Allmännyttans nyproduktion av hyresrätter behöver öka, inte minst också för att staden ska kunna ta sitt lagstadgade bostadsförsörjningsansvar.

Det är extra allvarligt att bolaget för andra året i rad inte lyckas tillskapa tillräckligt med nya bostäder för SHIS. SHIS bedriver en viktig verksamhet och är i behov av både permanenta bostäder och snabbare bostadsmoduler. Fördelarna med att använda sig av modulbostäder för genomgångsbostäder är många. Bostäderna kan användas till olika målgrupper och inriktningen för målgruppen kan ändras utifrån hur behovet ser ut. Att byggandet av modulbostäder generellt har stannat upp under denna mandatperiod får stora konsekvenser för både staden och stockholmarna i behov av bostad. Staden riskerar att stå med dyra kostnader om man tvingas upphandla hotell och vandrarhem för att tillgodose bostadsförsörjningsansvaret. Vi anser att majoriteten behöver agera och se till att öka tempot i byggandet av reguljära bostäder samtidigt som man säkerställt byggandet av tillräckligt med modulbostäder.

En hög takt i bostadsbyggandet är avgörande för att minska bostadsbristen och motverka segregationen. Vi anser att det är viktigt att allmännyttan kan hålla en hög och jämn byggtakt av hyresrätter med överkomliga hyror oavsett konjunktur för att allas rätt till ett hem ska tillgodoses. Stockholm kan bättre.

§ 6 Förslag till års- inklusive hållbarhetsredovisning för 2020

VD hänvisade till ärende 6.

Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:

1. Bolagets årsredovisning för 2020 godkänns.
2. Vinstmedlen föreslås fördelas så att till aktieägaren utdelas 585 900 kronor och att i ny räkning överförs 9 289 285 391 kronor.
3. Beslutet förklaras omedelbart justerat.

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

Det finns mycket gott att säga om bolagets verksamhet. Bland annat har bolagets arbetat aktivt under den globala pandemin för att mildra dess effekter, det positiva miljöarbetet har fortsatt och resultaten i medarbetarundersökningen har ökat. Samtidigt fortsätter bolaget arbetet med att frigöra lägenheter som varit olovligt uthyrda och arbeta aktivt med trygghetsarbete.

Vi vill dock understryka vår kritik mot delar av kärnverksamheten som har tagit skada av den borgerliga majoritetens politiska styrning. Vi beklagar men är inte förvånade över att bostadsmålen för 2020 inte nåddes, det trots en sänkning av produktionsmålen varje år sedan maktskiftet. Den bristande måluppfyllnelsen aviserades i tertialrapport två och kunde förutses redan i tertialrapport ett då antalet påbörjade nybyggnationer ännu var noll. Inte heller har en enda permanent genomgångsbostad i SHIS regi tillskapats trots de stora behoven.

Bolaget har trots den minskade politiska viljan för utveckling goda ambitioner i att aktivt arbeta för att få fler markanvisningar och förvärva projekt. Tyvärr räcker inte de goda ambitionerna om inte politiken står bakom. Byggmålen har dragits ned och exploateringsnämnden har inte beviljat markanvisningar som fyller på projektportföljen i tillräcklig omfattning. De markanvisningar om cirka 670 lägenheter som bolaget har fått är otillräckligt för att säkra en hög nyproduktionstakt över tid.

En hög takt i bostadsbyggandet är helt avgörande för att minska bostadsbristen och motverka segregationen. Därtill är det väsentligt att allmännyttan kan hålla en hög och jämn byggtakt av hyresrätter med överkomliga hyror oavsett konjunktur för att allas rätt till ett hem ska tillgodoses. Att majoriteten tog bort exploateringsnämndens mål för markanvisade bostäder till stadens bostadsbolag har försvagat möjligheterna för bolaget att klara målen.

Med tanke på den akuta bostadsbristen, den växande befolkningen och den stora efterfrågan på hyresrätter är det dessutom oförsvarligt att aktivt minska antalet hyresrätter. För Stockholmshems del kan det handla om 881 hyresrätter med överkomliga hyror som ombildas och därmed inte längre blir tillgängliga på bostadsmarknaden för personer som inte kan eller vill äga sitt boende. Ombildningarna riskerar dessutom att ett 80-tal fyrarummare och större lägenheter på sikt inte längre kan efterfrågas av trångbodda barnfamiljer.

En försäljning av hyresfastigheterna påverkar även bolagets ekonomi negativt, då bostäderna är fullt uthyrda och betydande hyresintäkter därför bortfaller.

Det är bedrövligt att bolaget måste ägna sig åt att administrera en minskning av antal befintliga bostäder istället för helt kunna fokusera på planeringen och produktionen av nya hyresrätter. Ombildningspolitiken och bristen på markanvisningar, i synnerhet till permanenta genomgångsbostäder, går stick i stäv med stadens viktiga bostadsförsörjningsansvar. Stadens bostadspolitik behöver läggas om och riktas mot ett arbete att tillgodose människors rätt till en bostad, inte enskildas möjligheter att göra stora ekonomiska vinster.

§ 7 Utseende av ombud till bolagsstämmorna i dotterbolagen

VD hänvisade till ärende 7.

Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:

1. Joanne Lindberg utses till stämooombud - och Jerry Loft som ersättare, att tjänstgöra vid ordinarie ombuds förfall - vid bolags- och extra stämmor i AB Stockholmshem Fastighetsnät samt Stockholmshem i Skärholmen AB för tiden fram till 2022 års ordinarie bolagsstämma.
2. Ombudet får i uppdrag att rösta för fastställande av resultat- och balansräkning och vinstdisposition i enlighet med förslaget i förvaltningsberättelsen samt ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter för 2020 års förvaltning – förutsatt revisorernas tillstyrkan.

3. Ärendet förklaras omedelbart justerat.

§ 8 Förslag till rutin för internrevision samt ledning av internrevisorer
VD hänvisade till ärende 8.

Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:

1. Att anta föreslagen rutin för internkontroll
2. Att utse Maria Deronius (sammankallande), Magnus Ljungkvist, Patrik Andersson och Olle Torefeldt till bolagets internrevisorer.

§ 9 Utökad investering i Rosenlundsparken
VD hänvisade till ärende 9.

Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:

1. Reviderad budget för nybyggnad av 129 bostäder i projektet Rosenlundsparken, med uppskattad total slutlig produktionskostnad på 726 mnkr godkänns.
2. Hemställs att kommunfullmäktige godkänner genomförandet av nybyggnad i projektet Rosenlundsparken, med uppskattad total slutlig produktionskostnad på 726 mnkr.
3. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

§ 10 Lägesrapport nyproduktion
VD hänvisade till ärende 10.

Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:

1. Lägesrapport nyproduktion godkänns.

§ 11 Anmälan angående inkomna och besvarade remisser
VD hänvisade till ärende 11.

Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:

1. Att godkänna rapporten angående inkomna och besvarade remisser.

§ 12 Svar på skrivelse om laddstolpar
VD hänvisade till ärende 12.

Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:

1. Att anse skrivelsen besvarad.

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

Vi tackar för svaret på skrivelsen. Vi drar slutsatsen att det är en liten andel av den befintliga bebyggelsen som i dag har laddplatser. Det är därför positivt att bolaget ser framför sig en stor utbyggnad under de kommande åren. Samtidigt är det tydligt att utbyggnaden framför allt kommer

att märkas i ny- och ombyggnationer och i större projekt.

Det är positivt att ingen hyresgäst på förfrågan har nekats möjligheten att få en laddstolpe installerad. Vi ser gärna att bolaget även aktivt arbetar med att informera hyresgäster i befintligt bestånd om detta, så kallade, reaktiva kunderbjudande.

Därtill anser vi att de av staden planerade riktlinjerna, med krav på minst 20 procent laddplatser i befintligt bestånd, bör tas fram så skyndsamt som möjligt. På så sätt kan fler av bolagets nuvarande hyresgäster inom överskådlig tid använda sig av mer miljövänliga fordon.

§ 13 VD informerar

VD informerade om att Stockholmshems initiativ Rättvist Byggande nominerats till Stiftelsen Tryggare Sveriges Brottsförebyggande pris 2021. VD berättade vidare att initiativet fått stort genomslag och att flera byggherrar kontaktat Stockholmshem för att bli medlemmar. Idag ingår Stockholms Stads fyra bostadsföretag Stockholmshem, Svenska Bostäder, Familjebostäder, Micaa samt SISAB i Rättvist Byggande.

§ 14 Övriga frågor

Maria Hannäs (V) bad VD kommentera uppgifter om obehöriga i ett garage på Södermalm. VD och Chef Boende & Lokaler Per Forsling berättade om hur Stockholmshem arbetar med obehöriga i fastigheter i beståndet och hur det ofta krävs ett flerpartssamarbete mellan lokalyresgäster, Stockholm Parkering som blockförhyr bolagets garage och Stockholmshem som fastighetsägare.

Arvand Mirsafian (V) frågade om status för antalet kommande stämmor vid bostadsrättsombildning i bolagets bestånd. Chef VD-stab Magnus Ljungkvist redogjorde för de stämmor bolaget kände till, men betonade att Stockholmshem inte är inblandade i den delen av processen. Bolaget informeras först av bostadsrättsföreningen när en stämma har fattat beslut om att tacka ja eller nej till erbjudandet om ombildning.

Skrivelse från styrelsemedlemmarna Arman Mirsafian (V) och Maria Hannäs (V) om solcellsutbyggnad i fastighetsbestånd

Stockholms stads målsättning för solenergi är att energiproduktion baserad på solenergi (el och värme) ska öka med 100 procent till och med 2023 jämfört med motsvarande produktion 2018. Det innebär en fördubbling gentemot de redovisade siffrorna för 2019 så det återstår mycket arbete för att nå målet, och investeringstakten riskerar även att bli onödigt baktung. Vänsterpartiet har mer ambitiösa mål för produktionen av solenergi än den nuvarande majoriteten och vi tror inte heller att de nödvändiga investeringarna kan vänta i förhoppning om en senare höjd utbyggnadstakt.

Mot bakgrund av detta skulle vi vilja fråga följande:

1. Hur stor andel av bolagets nuvarande fastighetsbestånd används för energiproduktion baserad på solenergi?
2. Hur stor andel utgör detta av de fastigheter i bolagets nuvarande bestånd som ni bedömer skulle kunna användas för energiproduktion baserad på solenergi?

3. Hur ser bolagets nuvarande planer för utbyggnad av energiproduktion baserad på solenergi i ert fastighetsbestånd?
4. Ser ni några hinder för en ökad utbyggnad såväl som en ökad utbyggnadstakt av energiproduktion baserad på solenergi i bolagets fastighetsbestånd?

§ 15 Mötets avslutande

Ordföranden förklarade mötet avslutat.

Vid protokollet:

Olle Torefeldt

Justerat:

Björn Ljung

Karin Gustafsson