

STYRELSEPROTOKOLL nr 5/2021

Sammanträde med styrelsen för AB Stockholmskem

Datum: 2021-09-09
Plats: Stockholmskem, Hornsgatan 128,
Videokonferens med Skype

Närvarande:

Uppdrag	Namn	N*	F	R	Anteckning
Ordförande	Björn Ljung	N		R	Via Skype/telefon
Vice ordförande	Karin Gustafsson	N		R	
Ledamot	Sophia Granswed Baat	N		R	Via Skype/telefon
Ledamot	Lars Svärd		F		
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		R	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			Via Skype/telefon
Suppleant	Magnus Grönlund	N			Via Skype/telefon
Suppleant	Maria Hannäs	N			
Vd	Anette Sand	N			
Vice vd	Olle Torefeldt		F		
Arbetstagarrepresentant	Vakant				
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			
Chef Boende & Lokaler	Per Forsling	N			Via Skype/telefon
Chef Kommunikation	Åsa Stenmark	N			Via Skype/telefon
Chef vd-stab	Magnus Ljungkvist	N			
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.

§ 2 Utseende av sekreterare och justerare

- Att vid styrelsesekreterarens frånvara utse Magnus Ljungkvist till mötets sekreterare
- Att jämte ordföranden justera dagens protokoll valdes vice ordförande.

§ 3 Föregående protokoll 4/2021

Vd hänvisade till ärende 3.

1. Anmälades att föregående protokoll 4/2021 är justerat och utskickat.

§ 4 Ökat trähusbyggande information

Jörgen Gustavsson, Chef projektstöd, föredrog och berättade om den aktuella situationen för trähusbyggande i Sverige i Allmänhet och för Stockholmshem i synnerhet. Styrelsen tackade för föredragningen och Jörgen förklarade sig mycket villig att svara på styrelsens ytterligare frågor.

§ 5 Rapport kvarteret Esbjörn

Patrik Andersson berättade om planeringen för kvarteret Esbjörn i Spånga. Styrelsen tackade för rapporten och underströk vikten av god planering och information till berörda.

§ 6 Rapport Aktiv Bo/NKI

Josefin Forsén, bolagets marknadsanalytiker, redovisade för den senaste hyresgästenkäten som dessvärre visar på ett litet tapp i kundnöjdhet. Styrelsen tackade för rapporten.

§ 7 Rapport utbildningar

Magnus Ljungkvist redogjorde för läget kring de fastigheter som är eller har varit aktuella för utbildning till bostadsrätt.

§ 8 Reviderat inriktningsbeslut Årstafältet 4

Vd hänvisade till ärende 8.

Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande därefter:

1. SEKRETESS

§ 9 Inriktningsbeslut Skarabén

Vd hänvisade till ärende 9.

Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande därefter:

1. SEKRETESS

§ 10 Försäljning av fastigheten Bjuren

Vd hänvisade till ärende 10.

Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:

1. Godkänna att Stockholmshem ingår avtal enligt ärendet avseende framtida markanvisningar.
2. Att ge vd i uppdrag att teckna överenskommelsen

Särskilt uttalande från Arvand Mirsafian (V) anmäldes enligt följande:

Vänsterpartiet beklagar att Stockholmshem inte får markanvisning för fastigheten Årsta 1:1. Eftersom bolaget redan äger en del av det område som ska exploateras, det vill säga Bjuren 2, vore det rimligt att Stockholmshem får ansvaret för att bygga fler hyresrätter i Årsta. Stadsdelen har varit särskilt drabbad av de borgerligas ombildningspolitik och allmännyttan har i dag en förhållandevis dålig närvaro i området. Att i ett sådant läge sälja en allmännyttigt ägd fastighet är beklagligt, särskilt när det finns förutsättningar för bolaget att bygga fler hyresrätter i Årsta 1:1 och i Bjuren 2.

§ 11 Försäljning av fastigheten Mullvadsberget

Vd hänvisade till ärende 11.

Styrelsen för Stockholmshem beslutar följande:

1. Förvärvet av dotterbolaget Goldcup 28026 AB u.n.ä.t. Mullvadsberget i Stockholm Fastighets AB, org.nr 559320-0156, samt att Goldcup 28026 AB u.n.ä.t. Mullvadsberget i Stockholm Fastighets AB, org.nr 559320-0156, antagande av bolagsordning enligt bilaga 1, samt val av styrelseledamöter, styrelsesuppleanter och lekmannarevisorer enligt bilaga 2, godkänns.
2. Försäljningen av del av fastigheten Stockholm Mullvadsberget 29 till Aktiebolaget Stockholmsheims dotterbolag Goldcup 28026 AB u.n.ä.t. Mullvadsberget i Stockholm Fastighets AB, org.nr 559320-0156, godkänns.
3. Försäljningen av samtliga aktier i dotterbolaget Goldcup 28026 AB u.n.ä.t. Mullvadsberget i Stockholm Fastighets AB, org.nr 559320-0156, till Goldcup 28305 AB, u.n.ä.t. GNRE III Sweden BidCo 3 AB, org. nr 559324-6613, och därmed indirekt del av fastigheten Stockholm Mullvadsberget 29, enligt de villkor som anges i aktieöverlåtelseavtalet godkänns.
4. Ingående av hyresavtal med Goldcup 28026 AB u.n.ä.t. Mullvadsberget i Stockholm Fastighets AB, org.nr 559320-0156, gällande Aktiebolaget Stockholmsheims förhyrning av kontorslokaler om ca 4 800 kvm (inklusive 33 parkeringsplatser och 39 garageplatser) i del av fastigheten Stockholm Mullvadsberget 29 enligt de villkor som framgår av bilaga 7.4 (i) och 7.4 (ii) till aktieöverlåtelseavtalet godkänns.
5. Vd får i uppdrag att teckna erforderliga avtal.
6. Aktiebolaget Stockholmshem föreslår att koncernstyrelsen i Stockholms Stadshus AB beslutar följande:
 - Aktiebolaget Stockholmshem får i uppdrag att sälja del av fastigheten Stockholm Mullvadsberget 29 till Aktiebolaget Stockholmsheims dotterbolag Goldcup 28026 AB u.n.ä.t. Mullvadsberget i Stockholm Fastighets AB, org.nr 559320-0156.
 - Aktiebolaget Stockholmshem får i uppdrag att sälja samtliga aktier i dotterbolaget Goldcup 28026 AB u.n.ä.t. Mullvadsberget i Stockholm Fastighets AB, org.nr 559320-0156, till Goldcup 28305 AB, u.n.ä.t. GNRE III Sweden BidCo 3 AB, org. nr 559324-6613, och därmed indirekt del av fastigheten Stockholm Mullvadsberget 29, enligt de villkor som anges i aktieöverlåtelseavtalet.

- Vd i Aktiebolaget Stockholmshem får i uppdrag att teckna erforderliga avtal.
7. Aktiebolaget Stockholmshem föreslår att koncernstyrelsen i Stockholms Stadshus AB föreslår Stockholms kommunstyrelse och kommunfullmäktige besluta följande:
- Godkänna Aktiebolaget Stockholmshems förvärv av dotterbolaget Goldcup 28026 AB u.n.ä.t. Mullvadsberget i Stockholm Fastighets AB, org.nr 559320-0156, samt att Goldcup 28026 AB u.n.ä.t. Mullvadsberget i Stockholm Fastighets AB, org.nr 559320-0156, antagande av bolagsordning enligt bilaga 1, samt val av styrelseledamöter, styrelsesuppleanter och lekmannarevisorer enligt bilaga 2, godkänns.
 - Aktiebolaget Stockholmshem får i uppdrag att sälja del av fastigheten Stockholm Mullvadsberget 29 till Aktiebolaget Stockholmshems dotterbolag Goldcup 28026 AB u.n.ä.t. Mullvadsberget i Stockholm Fastighets AB, org.nr 559320-0156.
 - Aktiebolaget Stockholmshem får i uppdrag att sälja samtliga aktier i dotterbolaget Goldcup 28026 AB u.n.ä.t. Mullvadsberget i Stockholm Fastighets AB, org.nr 559320-0156, till Goldcup 28305 AB, u.n.ä.t. GNRE III Sweden BidCo 3 AB, org. nr 559324-6613, och därmed indirekt del av fastigheten Stockholm Mullvadsberget 29, enligt de villkor som anges i aktieöverlåtelseavtalet.
 - Begränsningen i Goldcup 28026 AB u.n.ä.t. Mullvadsberget i Stockholm Fastighets AB, org.nr 559320-0156 bolagsordnings § 14, bilaga 1, om att bolagsordningen inte får ändras utan Stockholms kommunfullmäktiges medgivande, tas bort när Goldcup 28305 AB, u.n.ä.t. GNRE III Sweden BidCo 3 AB, org. nr 559324-6613 tillträder aktierna i Goldcup 28026 AB u.n.ä.t. Mullvadsberget i Stockholm Fastighets AB, org.nr 559320-0156. Därmed får bolagsordningen vid tillträdet ändras utan medgivande från Stockholms kommunfullmäktige
 - Vd i Aktiebolaget Stockholmshem får i uppdrag att teckna erforderliga avtal.
8. Ärendet justeras omedelbart.

Reservation mot beslutet gjordes av Karin Gustafsson m. fl. (S) och Arvand Mirsafian (V) till förmån för följande förslag till beslut:

1. Att avslå försäljningen.
2. Att därutöver anföra följande.

Vi anser att det är av stort värde för kommunens allmännyttan att förvalta bostäder, samhällsfastigheter och centrumfastigheter som kortsiktigt och långsiktigt är av strategiskt värde för staden. Vi menar att den borgerliga majoritetens iver att sälja och ombilda stockholmarnas gemensamt ägda bostäder och fastigheter under förevärdningen om aktiv fastighetsförvaltning speglar en syn på de allmännyttiga bostadsbolagen där den långsiktiga inriktningen innebär lägre ambitioner och en mindre samhällsroll och inflytande.

Vi anser att flera av fastigheterna som nu varit aktuella för att säljas har ett strategiskt värde för staden och regionen. För den givna fastigheten vill vi fullt ut klarlägga möjligheten att byggnaden istället skulle kunna inrymmas med bostäder. Efter tidigare Moderatledda ombildningar är andelen

hyresrätter mycket låg i många delar av staden, detta gäller inte minst Södermalm. Ett tillskott på fler hyresrätter i detta område vore därför välkommet.

§ 12 Utökad investering Måsholmen

Vd hänvisade till ärende 12.

Styrelsen för Stockholmshem beslutar följande:

1. Reviderad budget för nybyggnad av 102 bostäder samt nytt kontor i centrala Skärholmen, med uppskattad total slutlig produktionskostnad på 543 mnkr godkänns.
2. Hemställs att kommunfullmäktige godkänner genomförandet av nybyggnad i centrala Skärholmen, med uppskattad total slutlig produktionskostnad på 543 mnkr.
3. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

§ 13 Handlingsplan för cirkulärt byggande

Vd hänvisade till ärende 13.

Styrelsen för Stockholmshem beslutar följande:

1. Godkänna miljöförvaltningens, exploateringskontorets och Stockholm Vatten och Avfalls förslag till Handlingsplan för ett cirkulärt byggande i Stockholms stad 2021-2024 – med fokus på minskat byggavfall.

§ 14 Lägesrapport - Nyproduktionsportfölj

Vd hänvisade till ärende 14.

Styrelsen för Stockholmshem beslutar följande:

1. Lägesrapport nyproduktion godkänns.

§ 15 Anmälan angående inkomna och besvarade remisser

Vd hänvisade till ärende 15.

Styrelsen för Stockholmshem beslutar följande:

1. Att godkänna rapporten angående inkomna och besvarade remisser.

§ 16 Vd informerar

Vd redogjorde för bolagets kommande återgång efter pandemin. Som myndigheterna och staden meddelat så är det nu möjligt med en återgång till arbetsplatserna. Stockholmshem följer den plan för återgång som har legat klar och justerats sedan juni 2020. Det betyder att vi i månadsskiftet kommer att i god ordning återgå till kontorsarbetsplatserna men att bolaget också kommer bygga

vidare på den flexibilitet som utvecklats under pandemin. Vidare kommer tanken på ett huvudkontor att förändras till att bolaget mer uttalat jobbar med flera arbetsplatser eller hubbar. Som det ser ut idag kommer också nästa styrelsemöte ske på plats på Hornsgatan.

En öppen och positiv dialog förs med hyresgästerna i Traneberg kring kommande renoveringar. I centrum för de diskussionerna finns köken som är mycket uppskattade av några hyresgäster i sin speciella form "Frankfurterkök". Med dagens krav på standard och säkerhet är det svårt att inte göra större ingrepp, men samtidigt är bolaget måna om att genomföra renoveringarna så varsamt som det bara är möjligt. Detta ligger också i linje med bolagets inriktning att jobba med varsamma renoveringar som huvudspår.

Bolaget är i färd med att ytterligare förtydliga fastighetsägaransvaret i organisationen. Det betyder att det samlade fastighetsägaransvaret hamnar i våra förvaltningsområden som också kommer att förstärkas med teknisk kompetens.

Bolaget har nått en förlikning med byggföretaget 3BD vars konkursförvaltare stämt Stockholms-hem på 32 miljoner kronor. Förlikningen uppgick till 500 tusen kronor.

Organisationen Byggherrarna uppvisar stort intresse för att stå som värd för arbetet inom Rättvist Byggbande. Bolaget förbereder därför en föreningsbildning till vilket vi kan överföra projektet. Ser vi att detta blir stabilt och får en önskvärd utveckling är målet att också lämna över äganderätten till varumärket, som Stockholms-hem idag äger, till denna förening. Denna utveckling hoppas och tror vi kommer leda till en större anslutning till arbetet mot organiserad brottslighet inom byggbranschen.

§ 17 Övriga frågor

Ordföranden anmälde att en skrivelse inkommit till styrelseledamöterna från den lokala hyresgästföreningen i kvarteret Linjalen.

Styrelsen för Stockholms-hem beslutar följande:

1. Att uppdra åt bolagsledningen att formulera ett svar som ordföranden förankrar med gruppledarna.

§ 18 Mötets avslutande

Vid protokollet:

Magnus Ljungkvist

Justerat:

Björn Ljung

Karin Gustafsson