

STYRELSEPROTOKOLL nr 2/2022

Sammanträde med styrelsen för AB Stockholmshem

Datum: 2022-03-17
Plats: Stockholmshem, Skärholmen Måsholmstorget 16, sammanträdesrum Nya HK.

Närvarande:

<u>Uppdrag</u>	<u>Namn</u>	<u>N*</u>	<u>F</u>	<u>R</u>	<u>Anteckning</u>
Ordförande	Björn Ljung	N		R	
Vice ordförande	Karin Gustafsson		F		
Ledamot	Sophia Granswed Baat	N		R	
Ledamot	Lars Svärd	N		R	
Ledamot	Sara Nordström Pettigrew	N		R	
Ledamot	Jimmy Lindgren	N		R	Justerare
Ledamot	Arvand Mirsafian		F		
Suppleant	Carl Cederschiöld	N			
Suppleant	Carina Wellenius	N			
Suppleant	Ida Alterå	N			
Suppleant	Caroline Szyber	N			
Suppleant	Ewa Carlsson-Hallberg	N		R	
Suppleant	Magnus Grönlund	N			
Suppleant	Maria Hannäs	N			
VD	Anette Sand		F		
Vice VD	Olle Torefeldt	N			
Arbetsstagarrepresentant	Vakant				
Arbetsstagarrepresentant	Kristin Selander	N			
Arbetsstagarrepresentant	Malin Sultan		F		
Chef Bygg & Teknik	Patrik Andersson	N			
Chef Ekonomi	Svante Larsson	N			
Chef Boende & Lokaler	Per Forsling	N			
Chef Kommunikation	Åsa Stenmark	N			
Chef VD-stab	Magnus Ljungkvist	N			Sekreterare
Chef HR	Jenny Nielsen	N			
Revisor	Sven Lindeberg	N			
Revisor	Oskar Wall	N			
Revisionskontoret	Erik Skoog	N			

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

§ 1 Mötets öppnande

Ordföranden hälsade alla välkomna samt förklarade mötet öppnat. Ordföranden informerade om att eftersom vd fått förhinder så träder vice vd Olle Torefeldt in i hennes ställe vid dagens sammanträde.

§ 2 Utseende av mötessekreterare och justerare justerare

Styrelsen för Stockholmshem beslutar följande:

Att till sekreterare för att teckna dagens protokoll utse Magnus Ljungkvist samt
Att jämte ordföranden justera dagens protokoll valdes Jimmy Lindgren.

§ 3 Föregående protokoll 1/2022

Vd hänvisade till ärende 3.

1. Anmälades att föregående protokoll 1/2022 är justerat och utskickat.

§ 4 Revisorernas genomgång

Svens Lindeberg redovisade lekmannarevisorernas årliga genomgång av bolaget. Oskar Wall redogjorde för sin revision av bolagets räkenskaper.

Styrelsen för Stockholmshem tackade för genomgångarna.

§ 5 Anmälan av extern- och lekmannarevisorernas rapporter över granskning 2021

Vd hänvisade till ärende 5.

Styrelsen för Stockholmshem beslutar följande:

1. Anmälan av revisorernas rapporter godkänns.
2. Paragrafen förklaras omedelbart justerad.

Särskilt uttalande från Jimmy Lindgren.fl. (S) och Maria Hannäs(V) anmälades enligt följande

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 grönbå majoriteten valt en annan väg. Målen för påbörjad nyproduktion i allmännyttan har gradvist sänkts för varje år som gått sen tidigare majoritet och är nu nere på endast 600 byggstarter. Politiken som förs idag syftar även till att aktivt minska antalet hyresrätter i Stockholm när 1600 hyresrätter har ombildats till bostadsrätter. Ombildning av hyresrätter innebär att ett stort antal lägenheter med relativt sett lägre hyror inte längre kommer vara tillgängliga för stockholmarna.

Istället 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 tydligt pekar på att det inte byggstartas tillräckligt år efter år 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 tredje 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 stockholmare 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 säkerställer 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 årsredovisning och hållbarhetsrapport för 2021

Vd hänvisade till ärende 6.

Styrelsen för Stockholmshem beslutar följande:

1. Bolagets årsredovisning för 2021 godkännes.
2. Bolagets hållbarhetsrapport för 2021 godkännes
3. Vinstmedlen föreslås fördelas så att till aktieägaren utdelas 730 800 kronor och att i ny räkning överföres 9 954 625 775 kronor.
4. Beslutet förklaras omedelbart justerat.

Särskilt uttalande från Jimmy Lindgren m.fl (S) och Maria Hannäs (V) anmäldes enligt följande

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 grönbå majoritetens politiska styrning. Vi beklagar men är inte förvånade över att bostadsmålen för år 2021 inte nåddes, det trots en gradvis sänkning av produktionsmålen varje år ner till endast 600 bostäder för de tre allmännyttiga bolagen.. 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 315 lägenheter som bolaget har fått är otillräckliga 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 Stockholms-hems del blir det 555 hyresrätter med överkomliga hyror som ombildats, Lappkastet inräknat, och därmed inte längre blir tillgängliga på bostadsmarknaden för personer som inte kan eller vill äga sitt boende. Ombildningarna har också inneburit att över hundra fyrarummare och större lägenheter 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 bedrävligt 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.

Vi är även mycket besvärade av att arbetet med nya Stockholmshus nästan helt stannat av. Endast 300 markanvisningar inom projektet Stockholmshus har kommit till i staden de senaste åren, i jämförelse med föregående mandatperiod då över 3 700 Stockholmshus markanvisades. Därtill har Moderaterna, Kristdemokraterna och Sverigedemokraterna genom sitt gemensamma budgetförslag i riksdagen tagit bort investeringsstödet vilket möjliggjorde byggandet av hyresrätter med lägre hyror. Det behövs fler, inte färre, åtgärder för att pressa boendekostnaderna om Stockholm ska vara en stad för alla.

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. Stockholm kan bättre.

§ 7 Utseende av ombud till bolagsstämmorna i Stockholmshems dotterbolag

Vd hänvisade till ärende 7.

Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:

1. Joanne Lindberg utses till stämmoombud - 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 2023 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 2021 års förvaltning – förutsatt revisorernas tillstyrkan.
3. Ärendet förklaras omedelbart justerat.

§ 8 Lägesrapport – Stora projekt

Vd hänvisade till ärende 8.

Styrelsen för Stockholmshem beslutar följande:

1. Lägesrapport stora investeringsprojekt godkänns.

§ 9 Lägesrapport – Nyproduktionsportfölj

Vd hänvisade till ärende 9.

Styrelsen för Stockholmshem beslutar följande:

1. Lägesrapport nyproduktion godkänns.

§ 10 Anmälan angående inkomna och besvarade remisser

Vd hänvisade till ärende 10.

Styrelsen för Stockholmshem beslutar följande:

§ 11 Anmälan inkomna och besvarade remisser

Vd hänvisade till ärende 11.

Styrelsen för Stockholmshem beslutar följande:

2. Att godkänna rapporten inkomna och besvarade remisser.

§ 12 Vd informerar

Vice vd redogjorde för aktualiteter inom bolagets verksamhet. Kriget i Ukraina påverkar hela världen och förstås också Stockholmshems verksamhet. En ordentlig genomsyn av bolagets drygt 600 skyddsrum pågår och kommer vara färdig under året. Planen är att också ta hjälp av feriearbetare under sommarlovet för att skynda på detta. En plan för iordningsställande i händelse av kris eller krig tas fram.

Dialogen med staden kring flyktingmottagande har intensifierats och leds på bolaget av Patrik Andersson som idag möter staden på veckovis basis. Flera bostäder har snabbt kunnat ställas i ordning och den närmsta tiden kommer det vara möjligt för bolaget att förse staden med ytterligare modulbostäder på kort tid.

Sopsugen i Skarpnäck håller på att sluttas och är snart åter i drift efter hårt och svårt arbete i den lokala samfälligheten. Kristin Selander kunde redogöra för de många turerna men också det glädjande i att snart ha löst sopfrågan för skarpnäcksborna.

Olle Torefeldt och Åsa Stenmark redogjorde för goda hyresgästrelationer inom ramen för detaljplaneprojektet i Spånga.

§ 13 Övriga frågor

Inga övriga frågor anmälades.

§ 14 Mötets avslutande

Vid protokollet:

Magnus Ljungkvist

Justerat:

Björn Ljung

Jimmy Lindgren