

2021-03-10

PROTOKOLL NR 2/2021

Sammanträdesdag 2021-03-10
Sammanträdestid 16.30-17.50

Bostadsförmedlingen
i Stockholm AB, inkom

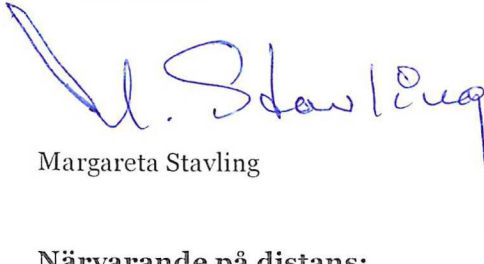
2021-04-06

Dnr: _____

Justeras:



Dennis Wedin



Margareta Stavling

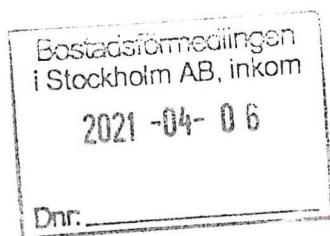
Närvarande på distans:

| | |
|------------------|---|
| Ordföranden | Dennis Wedin (M) |
| Vice ordföranden | Margareta Stavling (S) |
| Ledamöterna | Christina Elffors Sjödin (M) Peter Backlund (L) Ahmet Music (MP) Erik da Silva Örlin (S) Ann-Margarethe Livh (V) |
| Suppleanterna | Harald Eriksson (M) Emma Lilja Sjödin (L) Linn Bessner (C) Stefan Swärd (KD) Moa Rosenqvist (V) Katrín Nyström (S) |
| Ej närvarande | Pablo Leiva (S) |

Närvarande från Bostadsförmedlingen var VD Christer Edfeldt och under punkten 9 Jan Enander samt vid protokollet Lina Jurbrant. Närvarande på

AS US

Sid 2 (8)



BOSTADS
FÖRMEDLINGEN 

distans var även biträdande borgarrådssekreterare Kasper Geldon samt, till och med punkt 6, Sara Edholm, Ernst & Young, Gun Risberg och Magnus Kendel, lekmannarevisorer Stockholms stad, samt Katja Robleto, Revisionskontoret Stockholms stad.

§ 1 ÖPPNANDE

Ordföranden öppnade sammanträdet och hälsade alla välkomna.

§ 2 JUSTERING

Dennis Wedin (M) och Margareta Stavling (S) utsågs att justera dagens protokoll.

§ 3 GODKÄNNANDE AV DAGORDNING

Styrelsen **beslöt**

att godkänna dagordningen på sätt som framgår av detta protokoll.

§ 4 PROTOKOLL FRÅN FÖREGÅENDE SAMMANTRÄDE

Anmälde protokoll nr 1/2021.

Styrelsen **beslöt**

att lägga protokollet till handlingarna.

§ 5 ANMÄLAN AV EXTERNA OCH INTERNA REVISORERS GRANSKNINGSRAPPORTER AVSEENDE 2020

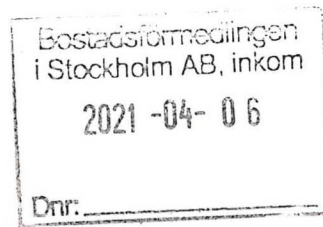
Styrelseärende (BOST 2021/8) "Anmälan av externa och interna revisorers granskningsrapporter avseende 2020" förelåg.

Auktoriserade revisorn Sara Edholm, lekmannarevisorn Magnus Kendel samt revisorn Katja Robleto från Revisionskontoret i Stockholms stad föredrog resultatet av företagen granskning avseende verksamhetsåret 2020.

Styrelsen **beslöt**

DL MS

Sid 3 (8)



BOSTADS
FÖRMEDLINGEN 

att lägga ärendet till handlingarna.

§ 6 ÅRSREDOVISNING 2020

Styrelseärende (BOST 2021/7) "Årsredovisning 2020" förelåg

Förelåg två förslag till beslut. Bolagets förslag till beslut samt Margareta Stavlings m.fl. (S) och Ann-Margarethe Livhs (V) gemensamma förslag till beslut. Ordföranden ställde förslagen mot varandra och styrelsen beslöt enligt bolagets förslag.

Styrelsen **beslöt**

- att**
1. godkänna förslaget till årsredovisning för 2020,
 2. föreslå bolagets årsstämma att fastställa resultat- och balansräkning och att disponera vinstmedlen i enlighet med lämnat förslag samt
 3. förklara ärendet omedelbart justerat.

Reservation mot beslutet avgavs gemensamt av vice ordföranden Margareta Stavling (S) m fl och ledamoten Ann-Margarethe Livh (V) enligt följande

"Förslag till beslut

1. Godkänna förslaget till årsredovisning 2020
2. Återkomma till styrelsen till majsmanträdet med en utredning om dagens köavgift ligger inom ramen för en självkostnadsnivå och vad bolaget avser att göra för att självkostnadsprincipen ska hållas.

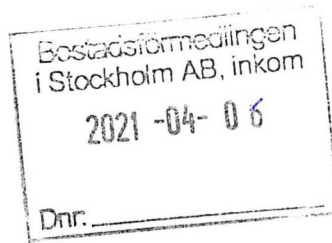
Vi är glada över att antalet förmedlade bostäder har fortsatt att öka under året, då det finns ett mycket stort behov av hyresrätter i Stockholm. Många är aktivt bostadssökande och allt fler ställer sig i bostadskön såväl på grund av akut behov som behov av en trygghet för framtiden.

En följd av den ökade kön är att intäkterna från köavgifterna har ökat mer än budgeterat, vilket har gett ett positivt ekonomiskt resultat även detta år. I årsredovisningen framkommer att bolagets resultat är betydligt högre än fullmäktiges resultatkrav vilket inte rimmar med ägardirektiven som säger att bolaget ska uppvisa nollresultat. Dessutom har resultatet efter finansnetto fyra av de fem senaste åren legat mellan 5,4 mnkr och 11,1 mnkr årligen.

Eftersom bostadsförmedlingen drivs efter självkostnadsprincipen ska inte köavgiften vara högre än nödvändigt. Senast sänktes köavgiften år 2017 från 210 kr till 200 kr under vår rödgrönrosa mandatperiod och nu bör det vara

MS

Sid 4 (8)



BOSTADS
FÖRMEDLINGEN 

dags igen att överväga en sänkning då inget tyder på att tillströmningen till bostadskön kommer att avta. Förutsättningarna för en lägre avgift än idag för yngre sökande bör därför utredas.

Slutligen vill i stort instämma i bolagets bedömning att verksamheten i huvudsak förväntas fortsätta att bedrivas med nuvarande inriktning, med tydligt fokus på att öka utbudet av lägenheter för förmedling samt vidareutveckling av digitala tjänster. För oss är det självklart att bolaget ska fortsätta att stå för en rättvis förmedling av hyresrätter i ett öppet system med en transparent kö – endast på detta sätt kan bostadsförmedlingen fortsätta att vara till för alla stockholmare.”

§ 7 UNDERLAG FÖR BUDGET 2022 MED INRIKTNING 2023 OCH 2024

Styrelseärende (BOST 2021/6) ”Budgetunderlag 2022 med inriktning 2023 och 2024” förelåg.

Styrelsen **beslöt**

att godkänna underlaget till budget.

Särskilt uttalande avgavs gemensamt av vice ordföranden Margareta Stavling (S) m fl och ledamoten Ann-Margarethe Livh (V) enligt följande

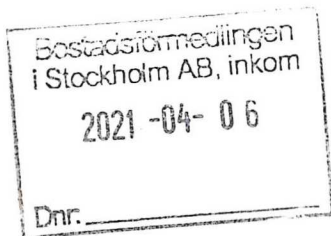
”Det är mycket viktigt att fortsätta låta Bostadsförmedlingen vara till för alla stockholmare, och förmedla lägenheter i ett transparent system baserat på kötid.

I budgetunderlaget för 2022 nämns budgetdirektivet om att utreda och fördjupa sig i frågan om hur bostadskön kan utvecklas för att göra fler bostäder överkomliga i synnerhet för resurssvaga hushåll. Vi är oroliga för att den reformering som majoriteten vill ha är social housing, vilket verkligen inte bidrar till att bevara hyresrätten som den trygga boendeform för livets olika skeden som den har unika förutsättningar att vara. Det är därför bra att bolaget på ett tydligt sätt belyser komplexiteten i det nya politiska direktivet, och vi utgår från att den kommande utredningen kommer att visa fördelarna med att ha kvar nuvarande raka system.

I den utredning som bolaget nu behöver göra för att svara på det politiska direktivet måste ovillkorligen finnas ett brett kunskapsunderlag med bland annat statistik över kötider för olika åldersgrupper och hur många i olika grupper som inte blir godkända på grund inkomstkraven. Dessutom måste grundliga konsekvensbeskrivningar göras. Vi vill även understryka att vi delar uppfattningen att en dialog behöver föras med staten för att göra fler

De KS

Sid 5 (8)



BOSTADS
FÖRMEDLINGEN **b**

bostäder tillgängliga till ett överkomligt pris, och anser att höjda investeringsstöd är en given faktor.

Vad gäller avsättningen av lägenheter till socialtjänsten för barnfamiljer som under lång tid haft svårt att få bostad är det viktigt att snarast utreda varför inte ens hälften av de lägenheter som avsattes förra året har använts. Om det skulle bero på för höga inkomstkrav är det stor risk att det höjda årsmålet inte heller kommer att uppnås, särskilt som privatvärdarna förväntas bidra i större utsträckning än tidigare med försöks- och träningslägenheter.

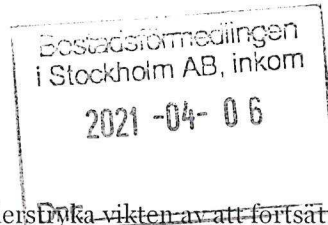
Sedan de borgerliga partierna samt Miljöpartiet kommit till makten i stadshuset har byggtakten minskat och allmännyttan har inte fått de markanvisningar som de behöver för att uppnå stadens bostadsmål. Att byggandet av hyresrätter generellt minskar i staden, till skillnad från länet, gör att möjligheten minskar för de bostadssökande som önskar bo i staden.

Idag förmedlas många lägenheter och kötiden minskar glädjande nog. Att det finns flera lägenheter att förmedla och kommer att finnas några år framöver är tack vare att vi under vår tidigare majoritet startade så många byggprocesser, inte minst inom våra egna bostadsbolag. Den långsiktiga effekten av färre markanvisningar till allmännyttan och därmed minskat byggande i kombination med pågående ombildningar till bostadsrätter kommer att öka kötiderna för de som inte blir godkända av privat värdar med högre inkomstkrav än våra kommunala bolag.

Det är med stor sorg vi sett att 37 lägenheter i Västertorp ombildades till bostadsrätter i februari, de första av upp till 2 000 lägenheter. Ombildningarna som de borgerliga partierna och Miljöpartiet driver igenom är en del av ett borgerligt projekt som ytterligare förvärrar en redan mycket allvarlig bostadsbrist. När äldre allmännyttiga hyresrätter ombildas innebär det att hyresrätter med överkomliga hyror och hyresvärdskrav som även låginkomsttagare kan uppnå försvinner. I praktiken leder det till att fler unga får bor kvar hos föräldrarna, färre barn får ett eget rum och möjlighet till studiero hemma under pandemin, fler nyanlända får vänta längre på att komma in i det svenska samhället och färre par kan separera från dåliga relationer när det inte finns några tillgängliga hyresrätter att flytta till. Dessutom riskerar över 300 större lägenheter att försvinna från hyresmarknaden om alla ombildningar genomförs, vilket kommer försvåra för staden att bekämpa trångboddheten. Och liksom bolaget nämner i tjänsteutlåtandet kan även stora beståndsförsäljningar äga rum.

Vi ser alltså stora risker för att antalet förmedlade lägenheter belägna i Stockholms stad kommer att minska, i alla fall i slutet av mandatperioden. Med anledning av detta är det viktigt att få in ännu fler privatvärdar i kön, framförallt de som har hyresrätter belägna i staden, för att åtminstone delvis motverka minskningen av antal förmedlade bostäder. Vidare vill vi i likhet

DL MS



med förmedlingen understryka vikten av att fortsätta att prioritera arbetet med att förmå privata fastighetsägare att sänka sina inkomstkrav, i första hand till samma nivå som stadens allmännyttiga bostadsbolag. Med nuvarande markpolitik som går ut på att gynna privatägda hyresrätter på allmännyttans bekostnad måste ovillkorligen starkare krav ställas både om sänkta inkomst- och övriga hyresvärdskrav och att lämna fler hyresrätter till bostadsförmedlingen. Som läget är idag är många privata hyresrätter omöjliga att efterfråga för en stor del av de sökande på grund av krav på inkomster som är tre eller fyra gånger hyran, fast anställning och att försörjningsstöd, a-kassa och annat inte räknas som inkomst. Det är genom sänkta inkomstkrav, inte genom att göra om allmännyttan till fattigbostäder, som vi bäst motarbetar bostadsbristen bland stockholmare med lägre inkomster.

I nuläget sker majoriteten av lägenhetsvisningar digitalt på grund av pandemin. Detta leder sannolikt till att många köande inte vill tacka ja till lägenheter osedda, vilket riskerar att ytterligare öka kötiden när pandemin är över. Vi undrar också över hur kötiderna utvecklats specifikt för seniorbostäder, ungdomsbostäder och lägenheter med lägre inkomstkrav än tre gånger årshyran.

En fråga som snarast måste komma till en godtagbar lösning är att göra resultatet av tillgänglighetsinventeringen sökbart för bostadssökande, då det inte är acceptabelt att utreda frågan år ut och år in utan synbart resultat. Arbetet initierades under vår rödgrönrosa mandatperiod, då förmedlingen tog fram en strategi, men därefter verkar allt ha stannat upp.

Eftersom bostadsförmedlingen drivs efter självkostnadsprincipen ska inte köavgiften vara högre än nödvändigt. Köavgiften sänktes år 2017 från 210 kr till 200 kr under vår rödgrönrosa mandatperiod. Tillströmningen till bostadskön är emellertid fortsatt hög och resultatet har under fyra av de fem senaste åren legat på summor mellan 5,4 mnkr och 11,1 mnkr årligen. Vi anser därför att bostadsförmedlingen bör utreda om dagens köavgift ligger inom ramen för en självkostnadsnivå, och om så inte är fallet återkomma med förslag om sänkt avgift för yngre sökande.”

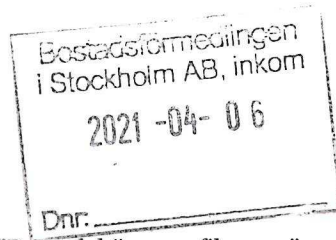
§ 8 STYRELSESTATISTIK JANUARI 2021

Styrelsen **beslöt**

att lägga statistiken till handlingarna.

§ 9 VD:S INFORMATION TILL STYRELSEN

DLKS



Jan Enander presenterade "Bostadsköns profil 2020".

Christer Edfeldt informerade om att läget på bolaget är bra. Det är alltjämt ett högt inflöde av lägenheter som i sin tur förmedlas i god takt. Kunderna betalar sin köavgift. Sjukfrånvaron sjunker. Det övergripande resultatet i årets medarbetarundersökning ger ett AMI (aktivt medskapandeindex) om 84, vilket är en höjning med tre enheter från förra året.

Årsredovisningen ska undertecknas elektroniskt av samtliga ordinarie styrelseledamöter senast den 17 mars. Stockholm Stadshus AB kommer att skicka länk för signeringen via mejl och sms efter att årsredovisningen godkänts.

§ 10 STYRELSENS FRÅGOR TILL VD

Frågor ställdes löpande för respektive ärende enligt följande.

- Moa Rosenqvist frågade om orsaken till minskat antal inlämnade lägenheter från stadens bostadsbolag samt om det kan finnas risk för att kötiderna ökar igen när det åter blir möjligt med fysiska visningar,
- Stefan Swärd frågade om prognosen gällande nybyggnation av hyresrätter samt pandemins eventuella påverkan på bostadsmarknaden i form av utflyttning från Stockholms län samt om bolagets medverkan kring personer som är bostadslösa,
- Peter Backlund frågade om orsaker till svårigheter med att förmedla studentbostäder samt vilka insatser som görs för att nå ut till yngre att ställa sig i bostadskön,
- Christina Elffors Sjödin frågade om vilka erfarenheter och slutsatser bolaget gör nu när pandemin pågått i ett år och verksamheten trots det går så bra.

Samtliga frågor besvarades av Christer Edfeldt löpande.

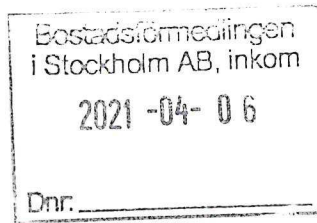
§ 11 ÖVRIGA FRÅGOR

Styrelsen **beslöt**

att ändra mötestiden för styrelsens sammanträden från den 29 september kl 16.30 till den 30 september kl 16.00 samt från den 24 november kl 16.30 till den 25 november 16:00.

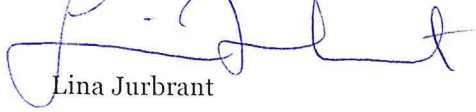
Ade KS

Sid 8 (8)



BOSTADS
FÖRMEDLINGEN **b**

Vid protokollet:


Lina Jurbrant