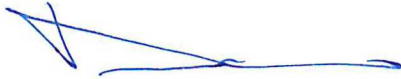


2022-03-10

PROTOKOLL NR 2/2022

Sammanträdesdag 2022-03-10
Sammanträdestid 16.00-16:55

Justeras:



Dennis Wedin



Margareta Stavling



Närvarande:

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)
Tjänstgörande suppleant	Moa Rosenqvist (V)
Suppleanterna	Harald Eriksson (M) Stefan Swärd (KD) Katrín Nyström (S) Arvid Vikman (S)
Ej närvarande	Ann-Margarethe Livh (V) Linn Bessner (C) Lovisa Lanryd (L)

DL MS

Närvarande från Bostadsförmedlingen var VD Christer Edfeldt samt vid protokollet Lina Jurbrant. Närvarande var även biträdande borgarrådssekreterare Kasper Gieldon samt, till och med punkt 5, Magnus Kendel, lekmannarevisor 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 ändra dagordningen och byta plats på ärende 5 och 6, på sätt som framgår av detta protokoll.

§ 4 PROTOKOLL FRÅN FÖREGÅENDE SAMMANTRÄDE

Anmäldes protokoll nr 1/2022.

Styrelsen **beslöt**

att lägga protokollet till handlingarna.

§ 5 ANMÄLAN AV EXTERNA OCH INTERNA REVISORERS GRANSKNINGSRAPPORTER AVSEENDE 2021

Styrelseärende (BOST 2022/19) "Anmälan av externa och interna revisorers granskningsrapporter avseende 2021" förelåg.

Lekmannarevisorn Magnus Kendel samt revisorn Katja Robleto från Revisionskontoret i Stockholms stad föredrog resultatet av företagen granskning avseende verksamhetsåret 2021.

DL MS

Styrelsen **beslöt**

att lägga ärendet till handlingarna.

§ 6 ÅRSREDOVISNING 2021

Styrelseärende (BOST 2022/20) "Årsredovisning 2021" förelåg

Styrelsen **beslöt**

- att**
1. godkänna förslaget till årsredovisning för 2021,
 2. föreslå bolagets årsstämma att fastställa resultat- och balansräkning och att disponera vinstmedlen i enlighet med lämnat förslag samt
 3. förklara ärendet omedelbart justerat.



§ 7 UNDERLAG FÖR BUDGET 2023 MED INRIKTNING 2024 OCH 2025

Styrelseärende (BOST 2022/21) "Underlag för budget 2023 med inriktning 2024 och 2025" förelåg.

Styrelsen **beslöt**

att godkänna underlaget till budget.

Särskilt uttalande avgavs av vice ordföranden Margareta Stavling (S) m fl enligt följande

"Bostadsförmedlingen är ett av staden ägt bolag med mycket väl fungerande verksamhet och kompetent personal, till fördel för både stadens invånare och stadens näringsliv. Bostadsförmedlingen ska vara till för alla stockholmare och förmedlingen av lägenheter ska ske genom ett transparent system baserat på kötid. Vi kan därför med glädje konstatera att kötiden fortsätter minska, även om det finns indikatorer på att minskningen av medeltid för att få en lägenhet kan mattas av när fysiska visningar åter blir norm.

Sedan den grönbå majoriteten kommit till makten har besluten för nya bostäder minskat kraftigt i flera delar av stadsbyggnadsprocessen. De allmännyttiga bolagen får inte de markanvisningar som de behöver för att ens uppnå den grönbå majoritetens sänkta mål för nyproduktion. Även om markanvisningarna för hyresrätter det gångna året har ökat från tidigare år, så är de betydligt färre under mandatperioden som helhet än under

DNL/MS

föregående period. Följdeckterna drabbar stockholmarna samtidigt som det blir svårare för företag och offentliga aktörer att rekrytera och locka ny personal till staden. Den positiva trenden med att privata fastighetsägare lämnar fler bostäder till kön och minskande kötider riskerar att urholkas om inte planeringen och byggandet av fler hyresrätter kan säkras.

Bostadsbristen i Stockholm är fortsatt omfattande. Detta gäller inte minst för de stockholmarna som har vanliga arbeten med vanliga inkomster. Många av de nybyggda hyresrätterna har relativt sett höga hyror. Även i de fall som en hyresgäst skulle haft råd att hyra en lägenhet så kan de hindras på grund av inkomstkraven. Det är därför angeläget att bolaget fortsätter arbetet med att sprida modellen som de allmännyttiga bostadsbolagen applicerar med sänkta inkomstkrav samt förmedlar bostäder till skyddade boenden, till våldsutsatta samt till försöks- och träningslägenheter. Det är även viktigt med att bolaget följer, och inspirerar till, byggande av nya former för hyresboende, som exempelvis co-living och liknande.

Om bostadsförmedlingen i framtiden ska kunna förmedla bostäder till alla stockholmarna är det viktigt allmännyttan utvecklas och kan bygga fler Stockholmshus. Det statliga investeringsstödet, som Moderaterna och Kristdemokraterna med stöd av Sverigedemokraterna tog bort genom sitt budgetförslag i riksdagen, måste återinföras för att pressa boendekostnaderna både inom de allmännyttiga bolagen såväl som hos privata bostadsbyggare.

Även med pressade boendekostnader inom nyproduktionen kommer hyrorna nästan alltid vara lägre i det äldre beståndet. Att som den grönbå majoriteten ombilda och sälja ut dessa lägenheter gör det ännu svårare att få tag på en bostad med rimlig hyra. Detta riskerar också att leda till grupper som många gånger har lägre inkomster likt ungdomar, studenter och pensionärerna med lägre pension, risker att ställas emot varandra. Även hundratals stora lägenheter försvinner i och med ombildningarna, vilket motverkar möjligheten för trångbodda barnfamiljer att få en större hyreslägenhet. Redan idag ser vi hur många barnfamiljer tvingas flytta bort från kommunen på grund av bristen på lämpliga större lägenheter. Brist på lägenheter med lägre hyror drabbar även barn som tvingas leva i trångboddhet och får sämre studiero för läxläsning, par får svårare att separera och de som vill flytta och etablera sig stängs ute.

Vidare är hotellifieringen av hyreshus ett ökande problem, som minskar antalet hyresrätter som kan förmedlas genom bostadsförmedlingen. Även öppnande mot ägarlägenheter riskerar att skapa en större okontrollerad andrahandsuthyrning som underminerar för hyresmarknaden i stort och ökar boendekostnaderna för vanliga stockholmarna.



AL NS

Det är även viktigt att bolaget har en god personalpolitik och att verksamhetens krav står i paritet till antalet anställda gällande arbetsbelastning, kompetens och möjlighet att växa med en ökad förmedling och verksamhet – inte minst gäller detta resurser för att slutföra arbetet med att presentera tillgänglighetsinventeringen för de som söker en bostad.”

Särskilt uttalande avgavs även av tjänstgörande suppleanten Moa Rosenqvist (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. Vi är också glada över att kötiden fortsätter minska, även om bolaget tror att minskningen kommer att stanna upp när lägenhetsvisningarna blir fysiska igen.

Stockholm har en akut bostadsbrist, särskilt för de stockholmare som inte har höga inkomster eller miljoner på banken. Många av de nybyggda hyresrätterna har hyror kring 10 000-15 000 kr/månad, något som få låg- och medelinkomsttagare har råd med. Även i de fall som de potentiella hyresgästerna skulle haft råd så kan de hindras från att få en bostad på grund av inkomstkraven, som kan vara så höga som tre till fyra gånger hyran. (fyra gånger 10 000 innebär en månadsinkomst på 40 000 kronor eller att man tillhör de 25 procent i länet med högst inkomster).

Att de privata värdarna nu lämnar allt fler lägenheter till bostadsförmedlingen är mycket bra, men lika viktigt är att fortsätta samtal samtidigt förs om att sänka inkomstkraven och att förmedla bostäder till skyddade boenden, till våldsutsatta samt till försöks- och träningslägenheter. Vi är nöjda med att bolaget följer, och kanske inspirerar till, byggande av nya former för hyresboende, som exempelvis co-living och liknande.

Det är framförallt i det äldre beståndet som hyrorna är lägre, och fler människor har råd att bo. Att i det läget, som den nuvarande blågröna majoriteten gjort, ombilda hyresrätter till bostadsrätter gör det ännu svårare att få tag på en billig lägenhet, och leder till att olika grupper med låga inkomster (låginkomsttagare samt ofta ungdomar, studenter, pensionärer) ställs emot varandra. Även hundratals stora lägenheter försvinner i och med ombildningarna, vilket motverkar möjligheten för trångbodda barnfamiljer att få en större hyreslägenhet. Färre billiga hyresrätter leder i praktiken till att fler unga får bor kvar hos föräldrarna, färre barn får ett eget rum och möjlighet till studiero hemma, 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.

När det gäller frågan om förändringar av bostadskön så har den noga utretts av bolaget och det har visat sig att förändringar inte är förenliga med rådande



NLS

lagstiftning och att en förändring skulle minska förmedlingens legitimitet. Om bostadsförmedlingen i framtiden ska kunna förmedla bostäder till alla stockholmare måste allmännyttan utvecklas och en dialog med staten om investeringsstödet, som de borgerliga partierna i riksdagen tog bort, föras.

Sedan nuvarande majoritet kommit till makten i stadshuset har byggtakten minskat, och allmännyttan får inte ens längre de markanvisningar som de behöver för att uppnå stadens sänkta bostadsmål för de egna bostadsbolagen. Även om markanvisningarna för hyresrätter det gångna året totalt sett har ökat, så är de betydligt färre under mandatperioden än under förra mandatperioden. Att byggandet av hyresrätter generellt har minskat i staden, till skillnad från i länet, gör att möjligheten minskar för de bostadssökande som önskar bo i staden. Regionen, kommunen och näringslivet får också svårare att rekrytera efterfrågad personal från andra delar av landet.

Vidare är hotellifieringen av hyreshus ett ökande problem, som minskar antalet hyresrätter som kan förmedlas genom bostadsförmedlingen. Även öppnande mot ägarlägenheter riskerar att skapa en större okontrollerad andrahandsuthyrning som underminerar för hyresmarknaden i stort och ökar boendekostnaderna för vanliga stockholmare.”

Vi vill även snarast se över möjligheten att kravet på personnummer/samordningsnummer för att ställa sig i bostadskön snarast ska ersättas med krav på att uppge mejladress, inte minst för att hjälpa flyktingar från Ukraina som kan förväntas komma till Stockholm och Sverige.

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 förra rödgrönrosa mandatperiod, då förmedlingen tog fram en strategi, men därefter verkar allt ha dragits i långbänk utan tydliga förklaringar till varför det är så svårt att fullfölja uppdraget.

Eftersom bostadsförmedlingen drivs efter självkostnadsprincipen ska inte köavgiften vara högre än nödvändigt. Köavgiften sänktes år 2017 från 210 kr till 200 kr under vår förra mandatperiod. Tillströmningen till bostadskön är emellertid fortsatt hög och resultatet har legat på plus under alla de senaste fem åren. Våra egna beräkningar visar att de 41 miljoner som nu finns på kontot skulle kunna användas till en sänkning med drygt 50 kronor under ett enskilt år. Vi anser därför att bostadsförmedlingen bör utreda om dagens, visserligen låga, köavgift ligger inom ramen för en självkostnadsnivå, och även ange förutsättningar som behöver vara uppfyllda för när självkostnadsprincipen rimligen kräver en sänkt avgift.



DL/KS

Vad gäller personalens arbetsbelastning vill vi betona att satsningar på ökad kompetens och digitalisering även förutsätter möjligheter för medarbetarna till kompetensutveckling och inte utesluter behov av att öka antalet anställda, särskilt som verksamheten förväntas växa.”

§ 8 KOMPLETTERANDE ÄGARDIREKTIV SAMT FINANSPOLICY

Styrelseärende (BOST 2022/22) ”Kompletterande ägardirektiv samt finanspolicy” förelåg.

Styrelsen beslöt

att anta kompletterande ägardirektiv samt finanspolicy i enlighet med vad som anges i tjänsteutlåtandet.

§ 9 STYRELSESTATISTIK JANUARI 2022

Styrelsen beslöt

att lägga statistiken till handlingarna.



§ 10 VD:S INFORMATION TILL STYRELSEN

Det är fortsatt stabilt på bolaget. Vi är återigen huvudsakligen tillbaka på kontoret, men med ökad flexibilitet att arbeta hemifrån. Det finns många fördelar med möjligheten att arbeta hemifrån, men vi bedömer att det är viktigt för företagskulturen och den sociala gemenskapen att arbeta på kontoret.

Det är ett fortsatt högt tryck på förmedlingsavdelningen. Det är emellanåt skört, eftersom verksamheten hela tiden måste rulla för att vi inte ska komma efter i förmedlingsarbetet.

Det ställs en del frågor med anledning av säkerhetsläget i Europa och kriget mot Ukraina. Vi har en säkerhetsplan med krishantering upprättad. Denna innehåller också en kontinuitetsplan där vi säkerställt hur vi kan hålla verksamheten igång vid krishändelser.

§ 11 STYRELSENS FRÅGOR TILL VD

Frågor ställdes löpande för respektive ärende enligt följande.

VS

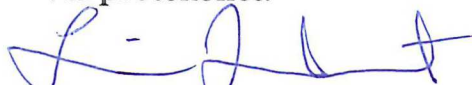
- Dennis Wedin (M) frågade om Värmdökön.
- Christina Elffors Sjödin (M) frågade om bolagets marknadsandel av förmedling av hyresrätter i regionen om ca 75% och hur detta beräknats, samt hur bolaget arbetar med oriktiga hyresförhållanden.
- Peter Backlund (L) frågade om säker kundinloggning och avskaffandet av inloggning med e-post och lösenord, samt om bolaget sett någon ökad sjukfrånvaro efter återgången till kontoret.
- Stefan Swärd (KD) frågade om prognosen för nyproduktion för 2022.
- Erik da Silva Örlin (S) frågade om bolaget har någon uppdaterad lägesbild gällande återgång till fysiska visningar.

Samtliga frågor besvarades av Christer Edfeldt löpande.

§ 12 ÖVRIGA FRÅGOR

Inga övriga frågor.

Vid protokollet:


Lina Jurbrant

