

Protokoll 5/2021

fört vid Stadsholmen, ABs sammanträde torsdagen den 9 december 2021 kl. 09:08-09:48, Vällingby

Ledamöter

Dennis Wedin (M) Ordförande
Karin Blomstrand (M)
Emilie Fors (L)
Ragnar von Malmborg (MP)
Alexander Ojanne (S)
Folke Dellström
Maria Hannäs (V) ersätter Clara Lindblom (V)

Ersättare

Johan Hjelmstrand (M)
Kersti Berggren (MP)
Ragnhild Elfsö (C)
Karin Hanqvist (S)

Övriga närvarande

Kai Cseresnyés Personalföreträdare
Pia Lundin Personalföreträdare
Jenny Schönbeck Hübinette Personalföreträdare
Stefan Sandberg VD
Petra Karlsson Sekreterare
Åsa Steen Förvaltningschef
Jörgen Holmqvist Fastighetschef
Liselotte Tjernlund Ekonomichef
Fredrik Juhnell Förvaltningschef
Martin Holmén Politisk sekreterare
Rosa Lundmark Politisk sekreterare

Justerare

Dennis Wedin (M), Alexander Ojanne (S), Folke Dellström

Datum för justering

Paragraf

§§1-11

Sekreterare

Petra Karlsson

§ 1
Val av protokolljusterare

Beslut

Styrelsen för Stadsholmen utsåg ordföranden Dennis Wedin (M) att tillsammans med ledamoten Alexander Ojanne (S) och ledamoten Folke Dellström justera dagens protokoll.

§ 2
Fastställande av dagordning

Beslut

Styrelsen för Stadsholmen godkände det utsända förslaget till dagordning.

§ 3

Anmälan om protokollsjustering

SB 2021/104

Beslut

Protokollet från styrelsens sammanträde den 21 oktober 2021 (nr 4 - 2021) anmäldes justerat och utsänt.

Handlingar i ärendet

- SB 2021/104-10 Protokoll SH 2021-10-21

§ 4

Verksamhetsplan och budget för 2022

SB 2021/641

Beslut

Styrelsen för Stadsholmen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens förslag, följande.

1. Verksamhetsplan och budget för 2022 godkänns.
2. Beslutet är under förutsättning att Svenska Bostäders styrelse fastställer resultatkravet.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Verksamhetsplan och budget för 2022", daterad den 29 november 2021, (Bilaga § 4).

Förvaltningschefen Fredrik Juhnell lämnade en kompletterande redogörelse.

Förslag till beslut

Under överläggning *yrkande* ledamoten Alexander Ojanne m.fl. (S) i enlighet med vad som anförs nedan:

1. Delvis godkänna bolagets förslag till beslut.
2. Därutöver anförs följande.

Politiken mellan åren 2014 och 2018 visar vad som går att göra med en medveten och aktiv bostadspolitik. Satsningen på fler hyresrätter gav då resultat och antalet hyresrätter ökade tydligt i Stockholm. Inte minst bidrog allmännyttan till fler hyresrätter i hela staden.

Den minskning av allmännyttan som föreslås i majoritetens budget genom kraftigt sänkt nyproduktion och fortsatta utförsäljningar leder åt ett mer uppdelat Stockholm där staden inte längre är för de som saknar stora egna förmögenheter.

Den omfattande bostadsbristen utgör en begränsning för både staden och stockholmarna. Takten i allmännyttans bostadsbyggande behöver därför öka till minst 1 500-2 000 påbörjade bostäder för 2022 samtidigt som byggandet av energieffektiva hyresrätter med lägre hyror behöver prioriteras. Dessvärre har den grönblå majoriteten stegvis sänkt, inte bara sin ambition, utan även förmågan att uppnå ens de egna målen. Med de allt för få markanvisningar till allmännyttan riskerar målen dessutom med tiden att bli omöjliga att uppnå.

Svenska bostäder har med sitt allmännyttiga uppdrag en viktig roll för bostadsförsörjningen i Stockholm - att bygga och förvalta hyresrätter som förmedlas via en gemensam kö som gör det möjligt för fler att få en bostad till en rimlig kostnad. För unga, studenter och andra grupper med svag ställning på bostadsmarknaden betyder hyresrätten som boendeform mer långsiktighet och ökad självständighet. Allmännyttan är den part som i väldigt hög grad bidrar till att staden kan uppfylla det bostadsförsörjningsansvaret för alla grupper i staden, för Svenska bostäder innebär detta tillskapandet av fler studentbostäder och snabba hus.

Vi noterar med glädje bolagets förmåga och vilja att bidra till det så väl behövda bostadsbyggandet, inte minst när det gäller att planera för fler Stockholmshus. Samtidigt noterar vi en tydlig skiljelinje mellan vår och majoritetens syn på allmännyttiga bostadsbolag. Hittills har inga nya Stockholmshus markanvisats sen den nuvarande majoriteten tog över, det hotar utvecklingen av konceptet som helhet då byggnationen av nya Stockholmshus helt riskerar att avstanna.

Ett av de första besluten som den nytillträdda grönblå^o majoriteten tog var att återigen ge direktiv till stadens bostadsbolag om att erbjuda sina hyresgäster möjlighet att omvandla sina bostäder från hyresrätter till bostadsrätter. Precis som vid tidigare mandatperioder när de borgerliga styr i Stockholms stadshus, så är det hyresrätter som ska ge plats åt bostadsrätter för att "minska segregeringen". Däremot tillämpas sällan eller aldrig samma logik för att öka hyresrätten som boendeform i bostadsrättstata områden. I skrivande stund finns det flertalet erbjudanden om ombildning i bolagen vilket berör som helhet runt 2000 lägenheter. Det finns till detta finns anledning till oro inför kommande år att man vill fortsätta och försöka göra ytterligare ombildningar, försäljningar och avyttringar. Trots att tidigare försök med försäljning av centrumanläggningar tvingats skjutas upp.

I majoritetens budget framgår det även att bolaget ska kartlägga och avyttra fastigheter som "inte är av strategiskt intresse". Vi motsätter oss avyttringar av bostäder då det går stick i stäv mot vad bolagets primära ansvar är: bygga och förvalta hyresrätter. Stockholm behöver fler bostäder och bolaget har som sagt både viljan och förmågan att bidra till den utvecklingen.

Det blir allt tydligare att den grönblå majoritetens politik inte stämmer överens med den vision som presenteras i verksamhetsplanen. Dagens byggtakt är ett resultat av beslut tagna innan denna mandatperiod och kan knappast tillskrivas nuvarande majoritet. Inriktningen för bolaget slår även fast att bolagets uppdrag är att bygga och förvalta bostäder men i verkligheten sänks byggmålen återigen, bostäder ombildas och säljs ut och

tilldelningen av byggrätter lyser med sin frånvaro. Det råder en tydlig diskrepans mellan vad den grönbå majoriteten säger och vad den faktiskt gör.

Segregationen och den urbana ojämlikheten är en av vår tids stora utmaningar. Vårt koncept är att stegvis förtäta i ytterstaden, ta bort fysiska och sociala barriärer och bygga ihop välbärgade och ekonomiskt utsatta områden. De allmännyttiga bolagen ska aktivt sträva efter att minska sociala klyftor, skapa trygga boendemiljöer och bryta den geografiska segregationen. Ytterstaden ska utvecklas och en god tillgång till mötesplatser, utemiljöer, kultur samt offentlig och kommersiell service ska säkerhetsställas i alla delar av staden. Det är så vi bygger ett Stockholm för alla.

Till detta arbetar dotterbolagen Stadsholmen med en särskilt viktigt uppgift i att säkerställa och bevara vår gemensamma historia och kulturmiljö. Det är av vikt att bolaget ges goda förutsättningar att skapa goda vistelse- och boendemiljö som också samtidigt säkerställer de kulturhistoriska värdena. Vid ett läge när nuvarande styre går vidare med ytterligare avyttringar av fastigheter eller bestånd vore det ytterst allvarligt om detta sker på bekostnad av Stockholmnarnas gemensamma kulturarv.

Förslag till beslut

Under överläggning *yrkande* tjänstgörande suppleanten Maria Hannäs (V) i enlighet med vad som anförs nedan:

1. Anta en verksamhetsplan och budget enligt ägardirektiven i Vänsterpartiets förslag till budget 2022 för Stockholms stad
2. Därutöver anföra följande

AB Stadsholmen ska som ägare och förvaltare av fastigheter med stort kulturhistoriskt värde förena kulturarvet med ett socialt ansvarstagande och med en långsiktig affärsmässighet beräknad på företagsnivå. Avkastnings- och resultatkrav får inte inverka negativt på bolagets uppdrag att förvalta och bevara särskilt skyddsvärda kulturfastigheter.

Boendekvaliteten och de kulturhistoriska värdena ska upprätthållas såväl i fastigheterna som för gårdar och trädgårdar som många gånger också har höga kulturhistoriska värden. Det är därför bra att bolaget fortsätter att upprätta trädvårdsplaner och vårdprogram för trädgårdarna. Det är också positivt att en byggnadsvårdsutbildning ska genomföras för alla medarbetare. Vi uppskattar inriktningen att arbeta med varsam renovering istället för helombyggnader.

Bolaget är i hög grad beroende av lokalintäkter, men då många lokalhyresgäster är inriktade på turism har pandemin slagit hårt mot dessa verksamheter. Det är därför av stor vikt att bolaget är

generöst med möjligheter till anstånd med hyror, avbetalningsplaner och att hyreshöjningar hålls tillbaka i likhet med vad bolaget skriver i verksamhetsplanen. Dock är det oroande att bolaget inte kunnat budgetera för hyresrabatter till följd av pandemin.

I övrigt gäller Vänsterpartiets ägardirektiv för AB Svenska Bostäder i tillämpliga delar. Bland annat ska moderbolaget i samarbete med fastighetsnämnden identifiera fastigheter med högt kulturhistoriskt värde som kan överföras till AB Stadsholmen i syfte att optimera drift och underhåll utifrån ett stadsövergripande perspektiv. Detta är i linje med den utökning av bolagets fastigheter som har genomförts den senaste 15-årsperioden.

Handlingar i ärendet

- SB 2021/641-1 Verksamhetsplan och budget för 2022 inkl bilagor
- SB 2021/641-1.2 Bilaga 1 Verksamhetsplan 2022
- SB 2021/641-1.3 Bilaga 2 Reslutatbudget 2022
- SB 2021/641-1.1 Bilaga 3 Investeringsprojekt 2022

§ 5
Finansiell månadsrapport
SB 2021/17

Beslut

Styrelsen för Stadsholmen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens förslag, följande.

1. Finansiell rapport för oktober 2021 godkänns.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Finansiell månadsrapport", daterad den 29 november 2021, (Bilaga § 5).

Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en kompletterande redogörelse.

Handlingar i ärendet

- SB 2021/17-7 Finansiell rapport, december inkl bilaga
- SB 2021/17-7.1 Bilaga 1 Finansiell månadsrapport

§ 6

Protokoll från Kulturhusrådet

SB 2021/224

Beslut

Styrelsen för Stadsholmen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens förslag, följande.

1. Anmälan av protokoll från Kulturhusrådets sammanträde den 6 maj 2021 godkänns.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Protokoll från Kulturhusrådet", daterad den 29 november 2021, (Bilaga § 6). Förvaltningschefen Fredrik Juhnell lämnade en kompletterande redogörelse.

Handlingar i ärendet

- SB 2021/224-7 Protokoll från kulturhusrådet, anmälan december
- SB 2021/224-6 Protokoll från Kulturhusrådets sammanträde den 6 maj 2021

§ 7

Inkomna och besvarade remisser, anmälan

SB 2021/20

Beslut

Styrelsen för Stadsholmen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens förslag, följande.

1. Anmälan godkänns.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Inkomna och besvarade remisser, anmälan", daterad den 29 november 2021, (Bilaga § 7).

Handlingar i ärendet

- SB 2021/20-9 Inkomna och besvarade remisser, anmälan december

§ 8

Inkomna skrivelser till Stadsholmen styrelse, anmälan

SB 2021/19

Beslut

Styrelsen för Stadsholmen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens förslag, följande.

1. Anmälan godkänns.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Inkomna skrivelser till Stadsholmens styrelse, anmälan december", daterad den 29 november 2021, (Bilaga § 8).

Handlingar i ärendet

- SB 2021/19-10 Inkomna skrivelser till Stadsholmens styrelse, anmälan december

§ 9

Förhandlingsöverenskommelse om hyror 2022

SB 2021/686

Beslut

Styrelsen för Stadsholmen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens förslag, följande.

1. VD får i uppdrag att träffa överenskommelse med Hyresgästföreningen enligt samma principer som Stadsholmens överenskommelse.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse

"Förhandlingsöverenskommelse om hyror 2022", daterad den 29 november 2021, (Bilaga § 9).

Verkställande direktören Stefan Sandberg samt förvaltningschefen Fredrik Juhnell lämnade kompletterande redogörelser.

Handlingar i ärendet

- SB 2021/686-2 Förhandlingsöverenskommelse om hyror 2022 SH

§ 10
VD informerar

Förvaltningschefen Fredrik Juhnell informerade om Kulturhusstipendiet, som delas ut var femte år. Laila Reppen har valts till ordförande i juryn som kommer ta fram en pristagare. Priset kommer delas ut under våren i samband med Samfundet S:t Eriks årsmöte.

Förvaltningschefen Fredrik Juhnell informerade om Mariabergslyftet, den omfattande stamreoveringen på Mariaberget, där bolaget testat att jämföra klimatavtrycket då man byter ut kök mot att sätta in ett nytt. Beräkningarna genomfördes med en livscykelanalys (LCA). Sammanfattningsvis har arbetet resulterat i att de flesta hyresgäster själva får välja om de vill behålla sina befintliga kök eller om de vill byta ut dem mot nya.

§ 11 Övriga ärenden

Skrivelse till styrelsen för Stadsholmen om ökad transparens för boende

Ordföranden Dennis Wedin m.fl. (M), ledamoten Emelie Fors (L), ledamoten Ragnar von Malmborg (MP) samt suppleanten Ragnhild Elfsö (C), överlämnade en *skrivelse* daterad den 9 december 2021, med nedanstående innehåll:

Stockholm ska vara en öppen och modern stad. Det är en del av den grönblå majoritetens inriktning för Stockholm och nämns bland annat i stadens budget. En annan viktig del av den grönblå majoritetens mål är att all hantering av allmänna medel måste ske ansvarsfullt, transparent och med möjlighet till kontroll. De omfattande underhållsåtgärder som löpande sker i beståndet samt nyproduktion av hyresrätter åt stockholmarna och övriga kostnader bör belysas bättre än idag.

Vi ger därför bolaget i uppdrag att se över möjligheten att exempelvis årsvis redovisa hur hyrorna fördelar sig över året på de olika kostnadsposterna samt på hyresavin från början av 2022 redovisa externa lagstadgade avgifter som läggs på hyran.

Beslut

Styrelsen för Stadsholmen beslutade följande.

1. Vi ger därför bolaget i uppdrag att se över möjligheten att exempelvis årsvis redovisa hur hyrorna fördelar sig över året på de olika kostnadsposterna samt på hyresavin från början av 2022 redovisa externa lagstadgade avgifter som läggs på hyran.
2. Övriga delar av skrivelsen överlämnas till verkställande direktören Stefan Sandberg för beredning.

Förslag till beslut

Under överläggning *yrkande* tjänstgörande suppleanten Maria Hannäs (V) samt ledamoten Alexander Ojanne m.fl. (S) i enlighet med vad som anförs nedan:

1. Att avslå uppdrag till bolaget gällande specificering av hyresavierna utan föregående beredning av skrivelser till styrelsen.
2. Att därutöver anföra.

Vi delar majoritetens uppfattning om att all ekonomisk verksamhet måste ske ansvarsfullt, transparent och med möjlighet till kontroll och att hyresgästerna, såväl som att stockholmarna bör ges goda

möjligheter att se hur hyrorna används i bolagets verksamhet. I den delen av majoritetens skrivelse har vi för närvarande inga invändningar utan inväntar i sedvanlig ordning att ärendet bereds inför kommande styrelsemöte.

Det är dock svårt att bortse från ironin i att en skrivelse om ökad transparens ses som så brådskande att den föreläggs styrelsen med ett konkret förslag till omgående beslut. Vi förutsätter att skrivelser alltid bereds enligt gängse praxis, om inte hela styrelsen är enig, och reserverar oss därför mot det konkreta beslutet som avser hyresavierna.

Digitala signaturer

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Johan Alexander Emanuel,Ojanne	2022-01-03
Folke Lennart,Dellström	2021-12-30
Dennis Lars Erik,Wedin	2021-12-30