

Protokoll (2)**Fört vid styrelsesammanträde**
Sammanträdesdatum: 2022-03-30**Tid:** kl. 09:00-11:50**Plats:** Burgårdens konferenscenter**Närvarande****Ledamöter**

Kjell Björkqvist (L)	ordförande
Stefan Svensson (M)	1:e vice ordförande
Jan Jörnmark (D)	ledamot
Kurt Eliasson (S)	ledamot
Martin Nilsson (MP)	ledamot
Tamara Nesic (S)	ledamot
Erik Woxlin (KD)	ledamot
Claudia Nistor-Pedrini (S)	ledamot

Tjänstgörande suppleant

Erica Friberg (V)	suppleant
-------------------	-----------

Suppleanter

Jeta Ibishi (M)	suppleant
Johannes Hulter (S)	suppleant
Gunnar Ekeroth (MP)	suppleant

Arbetstagarrepresentanter

Simon Kappelmark	LO
Per-Åke Westlund	LO
Camilla Claesson	LO
Niklas Nordell	PTK
Göran Helgegren	PTK
Annika Berndtsson	PTK

Ej Närvarande:

Johan Svensson (V)	2:e vice ordförande
Tove Krabo (D)	suppleant
Daniel Augustsson (C)	suppleant

Övriga

Terje Johansson	VD
Lena Hagenfeldt	VD-assistent
Lars Just	ekonomichef
Anna-Karin Trixe	stabschef
Dan Sandén	teknisk chef, §§ 10, 13
Mohamed Hama Ali	chefsjurist

Underskrifter

Sekreterare

Mohamed Hama Ali

Ordförande

Kjell Björkqvist

Justerande

Kurt Eliasson

§ 1

Sammanträdets öppnande

Ordföranden hälsar alla välkomna och förklarar styrelsemötet öppnat.

§ 2

Upprop

Upprop genomförs, det antecknas att Johan Svensson, Tove Krabo och Daniel Augustsson anmält förhinder att närvara vid sammanträdet.

§ 3

Fråga om jäv

Ordföranden ställer frågan om någon jävssituation kan förekomma utifrån föredragningslistans ärenden. Inget jävsförhållande föreligger.

§ 4

Val av protokollsjusterare

Kurt Eliasson utses att jämte ordföranden justera protokollet.

§ 5

Fastställande av dagordning

Dagordningen fastställs enligt paragraferna nedan.

§ 6

Föregående mötesprotokoll

Protokoll från årsstämman och styrelsens konstituerande sammanträde den 10 mars 2022 antecknas på nästkommande sammanträde.

§ 7

VD-rapport

VD lämnar rapport enligt utsänd handling och uppehåller sig därutöver i huvudsak till följande punkter;

- Genomgång av agenda inför tjänstepersonsdialog mellan Stadshus ledning och moderbolagets ledning den 7 april. Styrelsen önskar att Stadshus hantering av räntesäkring och löptid för lån samt dess påverkan på Framtidenkoncernen belyses under mötet.

VD och Anna-Karin Trixe redogör för:

- Personuppgiftsincident. Styrelsen belyser vikten av att kvalitetssäkra lösenordshantering för att minimera risken för personuppgiftsincidenter.
- Kriget i Ukraina
- Uppstartsfinansiering

Beslut

Styrelsen beslutar att anteckna informationsrapporten.

§ 8

Omvärldsanalys

Lars Just redogör för omvärldsanalys.

Beslut

Styrelsen beslutar att anteckna informationsrapporten.

§ 9

Finansrapport

Lars Just redogör för finansrapport i enlighet med utsänd handling.

Beslut

Styrelsen beslutar att anteckna informationsrapporten.

§ 10

Investeringsärenden

a. Rotrenovering – Kalendervägen 6-18

Dan Sandén redogör för investeringsärende ombyggnad Kalendervägen 6-18 i enlighet med utsänd handling.

Beslut

Styrelsen beslutar att godkänna investering i rotrenovering Kalendervägen 16 och 18.

§ 11

Remisser

a. Göteborgs Stads plan för kulturprogrammet 2023-2026

Anna-Karin Trixe redogör för yttrande över Göteborgs Stads plan för kulturprogrammet 2023-2026 (dnr: 1099/19), i enlighet med utsänd handling.

Beslut

Styrelsen beslutar att tillstyrka förslag till Göteborgs Stads plan för kulturprogrammet 2023-2026 i enlighet med synpunkterna i yttrandet.

§ 12

Omhändertagande av utbildningsuppdraget

Anna-Karin Trixe redogör för uppdrag från kommunfullmäktige rörande utbildning i enlighet med utsänd handling.

Kurt Eliasson och Erica Friberg yrkar att ärendet bordläggs för behandling på kommande sammanträde. Kjell Björkqvist biträder bordläggningsyrkandet och meddelar att kallelse kommer att ske till extrainsatt styrelsemöte.

Beslut

Styrelsen beslutar att bordlägga ärendet för behandling på ett extrainsatt styrelsemöte.

§ 13

Reviderad riktlinje för varsam renovering

Dan Sandén redogör för reviderad riktlinje för varsam renovering i enlighet med utsänd handling.

Erica Friberg yrkar att ärendet bordläggs för behandling på kommande sammanträde.

Beslut

Styrelsen beslutar att bordlägga ärendet för behandling på ett extrainsatt styrelsemöte.

§ 14

Årlig instruktion revisionsutskottet

Lars Just redogör för årlig instruktion till revisionsutskottet i enlighet med utsänd handling.

Beslut

Styrelsen beslutar:

1. att revisionsutskottet bibehålls.
2. att anta instruktioner för revisionsutskottet.
3. att utse Stefan Svensson som ordförande samt Gunnar Ekeröth och Tamara Nesic som ledamöter.

§ 15

Fastställande av försäkringsprogram 2022

Lars Just redogör för försäkringsprogram 2022 i enlighet med utsänd handling. Därutöver redogörs särskilt för kompletterande information från Göta Lejon om att det utökade efterskyddet inte medför ytterligare kostnader under innevarande försäkringsår.

Beslut

Styrelsen beslutar att erbjuda ledande befattningshavare och invalda styrelseledamöter ytterligare ansvarsförsäkringsskydd som komplement till ”VD- och styrelseansvarsförsäkring för bolag” i anslutning till avslutande av tjänst/uppdrag.

§ 16

Personal och arbetsmiljöuppföljning

Anna-Karin Trixe redogör för personal- och arbetsmiljöuppföljning 2021 i enlighet med utsänd handling.

Beslut

Styrelsen beslutar att anteckna informationsrapporten.

§ 17

Byggutveckling protokoll

Protokoll från Byggutvecklings styrelsesammanträde den 11 februari 2022 är utsänt.

Beslut

Styrelsen beslutar att anteckna Byggutvecklings protokoll.

§ 18

Anmälan möten/konferenser

Kjell Björkqvist
22-23 mars - Sveriges Allmännyttas regionala presidieträff

Stefan Svensson;
22-23 mars - Sveriges Allmännyttas regionala presidieträff

Johan Svensson
22-23 mars - Sveriges Allmännyttas regionala presidieträff

§ 19

Övriga frågor

Ordföranden informerar om planerad resa med styrelsen under juni månad.

§ 20

Sammanträdet avslutas

Ordföranden förklarar sammanträdet avslutat.

Protokoll (3)**Fört vid extrainsatt styrelsesammanträde****Sammanträdesdatum: 2022-04-14****Tid:** kl. 09:00-10:00**Plats:** Teamsmöte**Närvarande****Ledamöter**

Kjell Björkqvist (L)	ordförande
Stefan Svensson (M)	1:e vice ordförande
Johan Svensson (V)	2:e vice ordförande
Jan Jörnmark (D)	ledamot
Kurt Eliasson (S)	ledamot
Martin Nilsson (MP)	ledamot
Tamara Nestic (S)	ledamot
Erik Woxlin (KD)	ledamot
Claudia Nistor-Pedrini (S)	ledamot

Tjänstgörande suppleant**Suppleanter**

Jeta Ibishi (M)	suppleant
Johannes Hulter (S)	suppleant
Erica Friberg (V)	suppleant
Gunnar Ekeröth (MP)	suppleant

Arbetstagarrepresentanter

Simon Kappelmark	LO
Per-Åke Westlund	LO
Camilla Claesson	LO
Annika Berndtsson	PTK

Ej Närvarande:

Tove Krabo (D)	suppleant
Daniel Augustsson (C)	suppleant
Niklas Nordell	PTK
Göran Helgegren	PTK

Övriga

Terje Johansson	VD
Lena Hagenfeldt	VD-assistent
Lars Just	ekonomichef
Anna-Karin Trixe	stabschef
Mohamed Hama Ali	chefsjurist

Underskrifter

Sekreterare

Mohamed Hama Ali

Ordförande

Kjell Björkqvist

Justerande

Johan Svensson

§ 1

Sammanträdets öppnande

Ordföranden hälsar alla välkomna och förklarar styrelsemötet öppnat.

§ 2

Upprop

Upprop genomförs, det antecknas att Tove Krabo, Daniel Augustsson, Niklas Nordell och Göran Hellegren anmält förhinder att närvara vid sammanträdet.

§ 3

Fråga om jäv

Ordföranden ställer frågan om någon jävssituation kan förekomma utifrån föredragningslistans ärenden. Inget jävsförhållande föreligger.

§ 4

Val av protokollsjusterare

Johan Svensson utses att jämte ordföranden justera protokollet.

§ 5

Fastställande av dagordning

Med tillägg av § 8 b fastställs enligt paragraferna nedan.

§ 6

Föregående mötesprotokoll

Protokoll från årsstämman och styrelsens konstituerande sammanträde den 10 mars 2022 antecknas och läggs till handlingarna.

§ 7

VD-rapport

VD lämnar rapport och redogör för stadens och koncernens förberedande arbete med anledning av kriget i Ukraina.

Beslut

Styrelsen beslutar att anteckna informationsrapporten.

§ 8 a

Omhändertagande av utbildningsuppdraget

Ärendet anses föredraget.

Kjell Björkqvist och Stefan Svensson yrkar bifall till VD:s förslag:

- att konsekvensanalys av ökad utbildning antecknas.
- att yttranden från Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen antecknas.
- att Bostadsbolaget, Familjebostäder, Gårdstensbostäder samt Poseidon ges i uppdrag att öka arbetet med utbildningar i områden där hyresrätten dominerar i enlighet med inriktning i utsänd styrelsehandling.

Johan Svensson, Kurt Eliasson och Martin Nilsson yrkar bifall till yrkande från V, S och MP (*protokollsbilaga 1*).

Propositionsordning och votering

Ja för bifall till Kjell Björkqvist och Stefan Svenssons förslag och Nej för bifall till Johan Svensson, Kurt Eliasson och Martin Nilssons förslag.

Votering genomfördes och utföll enligt följande:

Kjell Björkqvist (L)	Ja
Stefan Svensson (M)	Ja
Johan Svensson (V)	Nej
Jan Jörnmark (D)	Ja
Kurt Eliasson (S)	Nej
Martin Nilsson (MP)	Nej
Tamara Nestic (S)	Nej
Erik Woxlin (KD)	Ja
Claudia Nistor-Pedrini (S)	Nej

Med röstsiffrorna 4 Ja och 5 Nej beslutar styrelsen i enlighet med Johan Svensson, Kurt Eliasson och Martin Nilssons förslag.

Beslut

Styrelsen beslutar att återremittera ärendet för att:

1. i enlighet med Hyresgästföreningens remissvar komplettera ärendet med en relevant boytejämförelse av bestånden i olika områden.
2. utreda om agerandet är i linje med Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolags bestämmelser om affärsmässiga principer.

§ 8 b

Yrkande från S och V

Kurt Eliasson och Johan Svensson yrkar bifall till yrkande från S och V om att motverka oegentligheter och förbjuda utbildningskonsulter (*protokollsbilaga 2*).

Kjell Björkqvist och Stefan Svensson yrkar avslag på yrkandet från S och V.

Propositionsordning och votering

Ja för bifall till Kjell Björkqvist och Stefan Svenssons förslag och Nej för bifall till Kurt Eliasson och Johan Svenssons förslag.

Votering genomfördes och utföll enligt följande:

Kjell Björkqvist (L)	Ja
Stefan Svensson (M)	Ja
Johan Svensson (V)	Nej
Jan Jörnmark (D)	Ja
Kurt Eliasson (S)	Nej
Martin Nilsson (MP)	Ja
Tamara Nestic (S)	Nej
Erik Woxlin (KD)	Ja
Claudia Nistor-Pedrini (S)	Nej

Med röstsiffrorna 5 Ja och 4 Nej beslutar styrelsen i enlighet med Kjell Björkqvist och Stefan Svenssons förslag.

Beslut

Styrelsen beslutar att avslå yrkandet från S och V.

Martin Nilsson anmäler protokollsanteckning från MP (*protokollsbilaga 3*).

§ 9

Reviderad riktlinje för varsam renovering

Ärendet anses föredragen. Kjell Björkqvist och Stefan Svensson yrkar bifall till VD:s förslag att godkänna Framtidenkoncernens reviderade riktlinje för varsam renovering.

Johan Svensson och Kurt Eliasson yrkar bifall till återremissyrkande från V och S (*protokollsbilaga 4*).

Ordföranden ställer frågan till styrelsen om ärendets avgörande idag eller återremiss och finner majoritet för ärendets avgörande idag.

Beslut

Styrelsen beslutar:

1. att avgöra ärendet idag.
2. att godkänna reviderat förslag till Framtidenkoncernens riktlinje för varsam renovering.

Johan Svensson och Kurt Eliasson anmäler att V och S inte deltar i beslutet under punkt 2.

§ 10

Övriga frågor

Ordföranden informerar om att styrelsesammanträdet den 15 juni flyttas till den 14 juni kl. 11.

Ordföranden informerar om att han godkänt att Terje Johansson föreslås bli invald i Rädda Barnens nationella styrelse, och att Terje inte medverkar i Framtidens eventuella beredning eller beslut rörande Rädda Barnen.

Ordföranden gratulerar å styrelsens vägnar Mohamed Hama Ali som nyligen blivit pappa.

§ 11

Sammanträdet avslutas

Ordföranden förklarar sammanträdet avslutat.

Yrkande

(Vänsterpartiet, Socialdemokraterna, Miljöpartiet)

Datum (2022-04-13)

Yrkande rörande uppdrag från kommunfullmäktige - ombildning

Förslag till beslut

I styrelsen för AB Framtiden:

1. Ärendet återremitteras för att
 - a. i enlighet med Hyresgästföreningens remissvar komplettera ärendet med en relevant boytejämforelse av bestånden i olika områden.
 - b. utreda om agerandet är i linje med Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolags bestämmelser om affärsmässiga principer.

Yrkandet

Handlingen har på ett utmärkt sätt kompletterats med det som efterfrågades från koncernen. De remissvar som inkommit har dock givit upphov till ytterligare frågeställningar som behöver belysas.

Koncernen har tidigare använt UN-habitats principer för stadsutveckling som lämplig referenspunkt i principerna för Hållbar stadsutveckling. Dessa principer bygger på hur stor del av boytan som en upplåtelseform totalt upptar. Vi kan dock notera efter påpekande från Hyresgästföreningen att koncernen i detta underlag väljer att göra ett avsteg från detta och i stället mäta antal. Eftersom hyresrätter generellt sett är mindre än bostadsrätter riskerar detta att ge en skev bild av verkligheten utifrån ovan refererade principer. Därför vill vi att handlingen ska kompletteras med en boytejämforelse i likhet med den numerära jämförelse som idag utgör förslaget.

Allbolagen föreskriver att verksamheten ska bedrivas enligt ”affärsmässiga principer” vilket enligt Sveriges Allmännytta innebär ”att bostadsbolagen alltid ska utgå från vad som är långsiktigt bäst för företaget som sådant, utifrån de begränsningar och förutsättningar som ligger i att de ska vara långsiktiga, seriösa fastighetsägare på hyresmarknaden inom ramen för de regler och normer som gäller.” I den gemensamma handledningen ”Ägarstyrning av allmännyttiga kommunala bostadsbolag”, från SKR och Sveriges Allmännytta (2019), konstateras att kommunen inte kan kräva av sitt bostadsbolag att vidta åtgärder som inte är affärsmässigt motiverade för bolaget. Det är en gemensam uttolkning från Lag om allmännyttiga kommunala bostadsföretag. Det centrala perspektivet för ett affärsmässigt företag är företagets bästa. Det är viktigt att företaget har ett ordentligt underlag och dokumentation för att visa att det i sammanhanget inte förekommer någon form av otillåtet statsstöd och även varför en viss åtgärd är affärsmässig. I föreliggande förslag till beslutsordning åläggs dock dotterbolag och

moderbolag att genomföra fastighetsförsäljning även om det visats inte vara affärsmässigt. I sådant fall skall KF överta beslut om försäljning i bolagets ställe. Det är en ordning som synes vara i strid med Lag om allmännyttiga kommunala bostadsföretag. Denna helt avgörande juridiska frågeställning behandlas inte alls i föreliggande underlag. För oss som styrelse, med personligt ansvar, är det naturligtvis viktigt att veta att de beslut vi fattar är i enlighet med lagstiftningen och vi ser därför ett behov av att få denna frågeställning belyst innan beslut.

Förvaltnings AB Framtiden

Yrkande
2022-04-13

Socialdemokraterna, Vänsterpartiet

Yrkande angående att motverka oegentligheter och förbjuda utbildningskonsulter

Förslag till beslut

1. Förvaltnings AB Framtiden och samtliga dotterbolag får i uppdrag att säkerställa att koncernen ej använder, tar stöd av eller på andra sätt har kontakt med externa konsulter, inklusive utbildningskonsulter, i arbetet med utbildningar.
2. Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag att i all kommunikation och information om utbildningar tydligt och kontinuerligt informera om att externa konsulter, inklusive utbildningskonsulter, inte har någon relation till staden. AB Framtiden ska också informera om att koncernen ej står bakom eller kan garantera sanningshalten i eventuell kommunikation om utbildningar från externa konsulter, inklusive utbildningskonsulter.
3. Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag att avstyrka föreslagna utbildningar där utbildningskonsulter kan konstateras ha använts i hela eller delar av processen.

Yrkandet

I Stockholm, den kommun i Sverige som genomfört flest utbildningar och därefter drabbats av störst bostadsproblem, finns flera exempel på där antingen kommunen eller enskilda bostadsrättsföreningar har använt sig av skrämseltaktik och osanna löften för att övertyga människor om att gå med på utbildningar. I ett uppmärksammat fall infiltrerades en köpestämman av utbildningskonsulter, som därmed såg till att balansen i fastigheten tippade över till de köpvilligas sida. I ett annat fall har utbildningskonsulter kontaktat hela hyreshus – trots att bildad bostadsrättsförening saknats – och låtit påskina att man ringt på uppdrag av Stockholms stad, trots att staden i fråga förnekar detta.

Det finns också rapporter och berättelser om fler oegentligheter: utlandsboende har tillåtit rösta, människor har skrivit sig i fastigheten bara dagar innan köpestämman och redan avlidna hyresgästers fullmakter använts för att vinna knappa majoriteter. Hyresgästföreningen i Stockholm larmade redan 2011 om att en bostadsrättsförening i Skärholmen upprättat ett protokoll från en köpestämman där 600 personer skulle ha deltagit för en fyrrumslägenhet och alla röstat ja till utbildning. Till och med borgarrådet Dennis Wedin (M), en varm anhängare av utbildningar, har rasat mot att

ombildningskonsulter sprider falsk information om prissättning och rabatter till hyresgäster.

Ett aktuellt exempel där ombildningskonsulter varit inblandade i skumraskaffärer gäller Rågsved, där ett av de ledande företagen i ombildningsbranschen falskeligen folkbokfört personer i fastigheter som de velat ombilda, för att på så sätt säkra tillräckligt många röster för ombildning.

Även utanför Stockholm har ombildningskonsulter agerat oanständigt och försökt påverka de av lagar reglerade processerna: I Sollentuna anklagas ombildningskonsulter för att ha krävt ständigt stigande ockerarvoden i miljonklassen från en ideell bostadsrättsförening och i Uppsala avbröt kommunen 2017 ett samarbete med en ombildningskonsult sedan det framkommit att metoderna varit både olagliga och moraliskt tveksamma – mutor och gentjänster erbjöds de som skulle rösta ja på stämman.

Göteborg har hittills förskonats denna sorts slöseri och lurendrejeri. Alla bör ha ett gemensamt intresse av att värna hyresgäster och skattebetalare mot otillbörliga metoder. Därför föreslår vi att AB Framtiden att inte ska ha någon som helst kontakt med eller relation till externa konsulter i några till ombildningar relaterade frågor. Vi vill också, för att skydda hyresgäster mot de felaktiga uppgifter som bevisligen förekommit i Stockholm, att AB Framtiden i all kommunikation om ombildningar informerar sina hyresgäster om att bolaget inte står bakom eller garanterar sanningshalten i påståenden från externa ombildningskonsulter. Slutligen konstaterar vi att det, efter det som uppdragats i andra kommuner, inte kan säkerställas att ombildningskonsulter ej påverkat ombildningsprocesser på ett otillbörligt eller olagligt sätt. Givet denna risk för att ombildningar genomförs under falska premisser och mot hyresgästers vilja uppdras AB Framtiden att avstyrka ombildningar där ombildningskonsulter har använts i eller påverkat hela eller delar av processen.

Protokollsanteckning/yttrande från MP till dagens sammanträde

Protokollsanteckning angående yrkandet från S och V om att förbjuda konsulter och utbildningskonsulter inom AB Framtiden.

Miljöpartiet är som känt emot breda utbildningar av allmännyttan i Göteborg. Vi anser att utbildningar i våra förorter tillsammans med andra verktyg, exempelvis nybyggnation och ökat boendeinflytande såsom skett i Gårdsten, kan vara ett verktyg för att minska boendesegregationen samt öka jämlikheten i Göteborg. Vi är medvetna om utbildningar inte är lätta processer att genomföra av en rad olika anledningar där kanske två är mer framträdande, dels de ekonomiska förutsättningarna i förorterna men också kunskaper.

Vad är en bostadsrätt? Hur fungerar en bostadsrättsförening? Hur går vi tillväga för att starta en sådan?

Vi är övertygade om att intresserade hyresgäster i våra förorter kommer behöva mycket stöd och då kan konsulter som engageras av allmännyttan vara ett viktigt och avgörande inslag för arbetet mot ökad jämlikhet och minskad segregation. Utifrån ovan så kan vi inte bifalla yrkandet.

Vi ser dock en mening i den andra att-satsen som är viktig och vill skicka med bolaget att fundera över hur det kan göras:

"AB Framtiden ska också informera om att koncernen ej står bakom eller kan garantera sanningshalten i eventuell kommunikation om utbildningar från externa konsulter, inklusive utbildningskonsulter"

Det är väsentligt att det framkommer när konsulter jobbar på uppdrag av allmännyttan eller när de inte gör det. Vi behöver ha trovärdiga representanter i arbetet för en minskad boendesegregation i Göteborg.

AB Framtiden

Yrkande

(Vänsterpartiet, Socialdemokraterna)

Datum (2022-04-13)

Yrkande rörande revidering av riktlinje för varsam renovering

Förslag till beslut

I styrelsen för AB Framtiden:

1. Ärendet återremitteras för att genomgående i riktlinjen justera målsättningen för ”basnivån” till 55-65 procent.

Yrkandet

Hyresnämndens beslut, som föranledde revideringen, är mycket olyckligt. Det är uppenbart att den lagstiftning som hyresnämndens beslut vilar på hade tjänat på att omarbetas och i vissa delar förändras helt. Nu gällande lagar och regelverk måste anses daterade, och särskilt sett till utvecklingen på hyresmarknaden i storstäderna.

Det är viktigt att värna partsmodellen inom hyressektorn där det slutgiltiga utfallet är ett resultat av förhandlingar med hyresgästrepresentanterna. För Vänsterpartiet och Socialdemokraterna är det samtidigt mycket viktigt att alla ska kunna bo kvar vid en renovering. Vi hade hellre sett att den tidigare beslutade riktlinjen fortsatt gälla, men ser dock att det nuvarande förslaget är en god ansats i strävan efter att åstadkomma de syften som den tidigare riktlinjen omhändertog. Dock skulle vi vilja göra ett par skärpningar av förslaget. Vi ser att 55-65 procent av lägenheterna vid renovering är en rimlig målsättning som ”basnivå”. Det är extremt viktigt att vi behåller hyresrätter med låga hyror, särskilt då stora delar av detta bestånd hotas av ideologiskt motiverade ombildningar.

Vidare är det viktigt att de hyreshöjningar som slutligen drabbar hyresgästerna efter förhandling med hyresgästrepresentanterna kan trappas in via rabatter, vilket nu framgår av riktlinjen.