

STYRELSEPROTOKOLL nr 4/2007

Sammanträde med styrelsen för AB Stockholmshem

Datum: 2007-06-18

Plats: Styrelserummet, AB Stockholmshem, Hornsgatan 128

Närvarande:

Ordförande Björn Ljung

Vice ordförande Leif Rönngren

Ledamöter
(eller som ledamot tjänstgörande suppleant)

Ingvar Snees
Birgitta Wahlman
Fredrik Lundin
Hasan Dölek (för Rana Khosravi)
Rickard Nygren

Suppleanter

Ariane Bucquet
Per Wesslau
Felix Nermark
Helen Ludvigsson

Personalrepresentanter

Ordinarie

Peter Arndt (Kommunal) (för Börje L Eriksson)
Anders Dahlgren (SKTF) (för Patrik Gavander)

Övriga närvarande

Pelle Björklund, VD
Björn Lindstaf, styrelsens sekreterare
Stellan Blomberg, byggnadschef
Olle Torefeldt, informationschef

§ 1 Mötets öppnande

Ordföranden hälsade alla välkomna och förklarade mötet öppnat.

§ 2 Utseende av justeringsmän

Att jämte ordföranden justera dagens protokoll utsågs Leif Rönngren.

§ 3 Föregående protokoll 2 och 3/2007

Anmälades att föregående protokoll 2 och 3/2007 är justerade och utsända.

§ 4 Utseende av arkivansvarig

VD hänvisade till ärende 4.

Styrelsen beslöt:

att utse Bengt Kylerud till arkivansvarig hos Stockholmshem.

§ 5 Tertialrapport 1 för per 2007-4-30 inklusive ILS.

VD hänvisade till ärende 5.

Styrelsen beslöt:

att med godkännande lägga tertialrapport 1 för perioden 1 januari - 30 april 2007 inklusive ILS till handlingarna

§ 6 Finansrapport per 2007-04-30

VD hänvisade till ärende 6.

Styrelsen beslöt:

att med godkännande lägga finansrapporten per 2007-04-30 till handlingarna.

§ 7 Rapport angående inkomna intresseanmälningar för bostadsrättsförvärv

VD hänvisade till ärende 7.

Styrelsen beslöt:

att godkänna rapporten angående inkomna intresseanmälningar

§ 8 Prövning av intresseanmälningar från bostadsrättsföreningar

VD hänvisade till ärende 8.

Styrelsen beslöt:

att avslå Brf Mariehällsminnets intresseanmälan att förvärva fastigheterna Minnet 8 och 10 samt

att förklara paragrafen omedelbart justerad

§ 9 Erbjudande till bostadsrättsföreningar angående förvärv

VD hänvisade till ärende 9.

Ordföranden föreslog att styrelsen skulle besluta i enlighet med VD:s förslag.

Vice ordföranden föreslog att styrelsen skulle besluta

att avslå VD:s förslag till beslut samt

att därutöver anföra följande

All försäljning av bolagets egendom måste nogsnamt prövas utifrån aktiebolagslagens regler kring ekonomi, förvaltning och bolagets bästa. Vi anser att det är oförenligt med aktiebolagslagen och bolagets bästa att sälja ut bostadsbeståndet. Det torde dessutom vara oförenligt med kommunallagens krav på att alla kommunens medborgare ska behandlas lika och kommunens förbud mot understöd till enskild medborgare. Det råder ingen tvekan om att det föreslagna priset är långt under rådande bostadsrättsmarknadspris.

Vi efterlyser fortfarande Stockholm Stadshus AB's vägledning för hur Stockholmshem AB skall hantera de försäljningar som den borgerliga majoriteten nu driver igenom. Något besked om detta har inte redovisats för styrelsen inför de fortsatta utförsäljningarna. Detta i sig är skäl nog att inte gå vidare med utförsäljningarna.

Vi socialdemokrater är emot den pågående utförsäljningen av stadens allmännyttiga hyresrätter. Hyresrätten är en boendeform som skapar flexibilitet och mångfald och som inte utesluter. Hyresrätten kräver inte att man har flera årslöner på banken eller en hög lön. Hyresrätten är nödvändig för alla som inte har möjlighet att binda stora belopp i sitt boende, för studenter, för arbetslösa och sjuka och för alla som inte har tillräckligt hög lön eller en fast anställning.

Den borgerliga majoritetens massiva utförsäljningsvåg under deras förra mandatperiod har satt sina spår i Stockholm. Det stora flertalet av antalet omvandlade lägenheter i allmännyttan är belägna i innerstaden. I stadsdelar som Vasastaden, Östermalm och Kungsholmen utgörs det kommunala beståndet nu av endast fem procent. Det säger sig själv att det inte är möjligt att fortsätta på den vägen om vi vill att det ska finnas hyresrätter kvar i staden. De privata hyresrätterna omvandlas nu i snabb takt vilket gör det än viktigare att staden behåller de allmännyttiga hyresrätterna.

Särskilt upprörande är den överföring av stora värden som sker från det allmänna till enskilda personer och hushåll. När borgerliga politiker nu återigen genomför utförsäljningar så är ett av redskapen att konsekvent sälja till priser under rådande bostadsrättsmarknadspris. För att inte våra gemensamma tillgångar skall skänkas bort borde marknadsvärdet vara rådande vid prissättningen på de lägenheter majoriteten nu skall sälja ut.

Vi tycker det är bra med blandade upplåtelseformer. Det ska finnas både hyresrätter, bostadsrätter och egna hem i alla delar av staden. I den borgliga retoriken pratar man också om blandande upplåtelseformer och om att utbildningar främst ska ske i ytterstaden. Verkligheten visar dock något helt annat, nämligen att utbildningar främst sker i attraktiva lägen i innerstaden. Av de intresseanmälningar som har inkommit till stadens bostadsbolag framgår att den absoluta majoriteten av de aktuella lägenheterna ligger i innerstaden eller i attraktiv närförort. Konsekvensen blir att mångfalden minskar och att segregationen ökar.

Sammantaget innebär den borgerliga bostadspolitiken att den sociala dimensionen försvinner och att bostaden blir en handelsvara för de resursstarka i samhället. En sådan osolidarisk politik kommer att öka klyftorna i samhället och exkludera allt fler människor från det allra mest grundläggande i ett välfärdssamhälle, - rätten till bostad!

Styrelsen beslöt:

att erbjuda respektive bostadsrättsförening att förvärva fastigheten Grenluset 2 för 119 Mkr, Laveringen 1 för 32 Mkr, Mandeln 2 och 4 för 330 Mkr, Starrbäcken 1 för 100 Mkr samt Svea Artilleri 5 för 240 Mkr.

att förklara paragrafen omedelbart justerad.

Reservation mot beslutet gjordes av vice ordföranden med instämmande av Hasan Dölek.

§ 10 Lägesrapport nyproduktion

VD hänvisade till ärende 10.

Styrelsen beslöt:

att med godkännande lägga rapporten om nyproduktion mm till handlingarna.

§ 11 Försäljning av fastigheterna Gångbron 1 och Träbron 2 samt slutuppgörelse angående samarbetsavtal med JM.

VD hänvisade till ärende 11.

Styrelsen beslöt:

att godkänna Samarbetsavtal IV mellan Stockholmskem och JM/Borätt

att godkänna försäljningen av fastigheterna Gångbron 1 och Träbron 2 till JM/Borätt för 82 Mkr.

att förklara paragrafen omedelbart justerad.

§ 12 Redovisning av upphandlingar

VD hänvisade till ärende 12.

Styrelsen beslöt:

att godkänna upphandlingen beträffande Kv. Borrmjölet

§ 13 Investerings- och inriktningsbeslut gällande nyproduktion

VD hänvisade till ärende 13.

Styrelsen beslöt:

att godkänna investeringarna i projektet Tigerögat

§ 14 Anmälan angående inkomna och besvarade remisser

VD hänvisade till ärende 14.

Styrelsen beslöt:

att godkänna anmälan angående remisser.

§ 15 Kompletterande ägardirektiv angående bidrag till Stiftelsen Electrum, ny upphandlingspolicy, policy för konkurrensut-sättning och valfrihet samt e-postregler.

VD hänvisade till ärende 15.

Ordföranden föreslog att styrelsen skulle besluta

- att återremittera ärendet angående bidrag till stiftelsen Electrum för att inhämta revisorernas yttrande i frågan
- att anta Stockholms stads upphandlingspolicy samt Stockholms stads policy för konkurrensutsättning och valfrihet
- att inte längre tillämpa antidiskrimineringsklausulen i koncernstyrelsens tidigare beslut 2005-03-22
- att anta Stockholms stads regler för e-post samt
- att godkänna anmälan av reviderade regler för ekonomisk förvaltning.

Vice ordföranden föreslog

- att i huvudsak besluta i enlighet med Vd's förslag,
- att anta Stockholms stads regler för e-post,
- att godkänna anmälan av reviderade regler för ekonomisk förvaltning,

Samt att därutöver anföra följande:

Socialdemokraterna hänvisar till reservationerna i KF och Koncernen avseende upphandlingspolicy samt Stockholms stads policy för konkurrensutsättning och valfrihet.

Vi är också kraftigt emot att antidiskrimineringsklausulen inte längre skall tillämpas i verksamheten. Här hänvisar vi också till socialdemokraternas reservationer i KF budget och ägardirektiv samt reservation i koncernstyrelsen.

Därutöver vill vi särskilt uttala följande:

Att Stockholmshem åter tvingas bidra med miljontals kronor till Stiftelsen Electrum är under all kritik. Stockholmshem har inga intressen i Järvaområdet. Stiftelsen gör ett bra och viktigt arbete. Detta arbete skall dock inte finansieras av Stockholmshem. Staden måste hitta en långsiktigt hållbar finansiering där skattekollektivet, eller berörda nämnder, finansierar Electrum, inte hyresgästerna i Stockholmshem. Vi ifrågasätter starkt om detta är förenligt med den ekonomiska hushållningen, bodelagslagen och regelverket att årligen och återkommande tvingas finansiera extern verksamhet. Hur stora summor kan skänkas bort utan att regelverket åsidosätts och revisorerna ingriper? Löften från tidigare år om att Stockholmshem skulle undantas från denna finansiering var tomma löften. Anmärkningsvärt är också att den tidigare oppositionen nu i majoritet, samfällt, agerar mot tidigare uppfattning om att Stockholmshem inte skall finansiera Stiftelsen Electrum.

Styrelsen beslöt enhälligt:

- att återremittera ärendet angående bidrag till stiftelsen Electrum för att inhämta revisorernas yttrande i frågan

Styrelsen beslöt vidare:

- att anta Stockholms stads upphandlingspolicy samt Stockholms stads policy för konkurrensutsättning och valfrihet
- att inte längre tillämpa antidiskrimineringsklausulen i koncernstyrelsens tidigare beslut 2005-03-22
- att anta Stockholms stads regler för e-post samt
- att godkänna anmälan av reviderade regler för ekonomisk förvaltning.

Reservation mot beslutet gjordes av vice ordföranden med instämmanden av Rickard Nygren och Hasan Dölek gällande de två första att-satserna beträffande upphandlingspolicy mm samt antidiskrimineringsklausulen i enlighet med vice ordförandens förslag.

Särskilt uttalande gjordes av vice ordföranden med instämmande av Hasan Dölek med hänvisning till vice ordförandens förslag.

§ 16 Redovisning av SFI/IPD (Svensk fastighetsindex)

VD redovisade resultatet av SFI/IPD 2007 för styrelsen.

Styrelsen beslöt:

att godkänna redovisningen av SFI/IPD 2007

§ 17 Kommunals och SKTF:s skrivelse ang. personalbefrämjande åtgärder.

VD hänvisade till ärende 17.

Styrelsen beslöt:

att lämna SKTF:s och Kommunals skrivelse utan åtgärd.

§ 18 VD informerar

SABO har i brev bekräftat mottagandet av Stockholmshems begäran om utträde ur organisationen.

Bolagets arbete med att komma tillrätta med olaga andrahandsuthyrningar fortsätter. På knappa två år har ett tusental fall gått igenom och hittills resulterat i att 400 lägenheter kunnat hyras ut på nytt. Cirka hälften av de ledigblivna lägenheterna vi fått loss först efter prövning i domstol.

Ombyggnadshyror i fastigheterna Kornet 9, 10 och 12 på Ringvägen har nyligen sänkts av hyresnämnden. Detta innebär en ytterligare sänkning utöver den som Hovrätten tidigare beslutat om. Hyresnämndens beslut kommer att överklagas.

Stellan Blomberg informerade om debatten angående byggfel som riskerar att medföra fuktskador i fasader och badrum. Stockholmshem har inga fasader av tunnputs som är speciellt känsliga för fuktproblem. De badrum som byggts på senare tid har gjorts i enlighet med branschens rekommendationer som dock tillåtit visst organiskt material i konstruktionen. Befintliga metoder kommer att ses över och förbättras.

Ett uppsägningsärende beroende på störningar och som vitsordas av fyra grannar och fått visst massmedialt intresse kommer att prövas av hyresnämnden i morgon. Stockholmshem söker finna en lösning som kan vara rimlig för de inblandade parterna.

Årsredovisningen för 2006 kom (som vanligt efter Vasakronan) på andra plats i tidningen Fastighetsvärldens årliga tävling i gruppen onoterade fastighetsbolag. Vi har ökat med två poäng sedan förra året.

Vi har även fått ett hedersomnämmande i SABO:s årliga miljötävling för vårt arbete med huskort för att dokumentera de byggmaterial som byggs in i husen. Priset, ett grönt äpple i glas av återvunna flaskor, finns att beskåda i styrelserummet.

Stockholmshem har inlett ett samarbete med jagvillhabostad.nu för att försöka få fram ett byggprojekt med låga kostnader för unga människor. Vi kommer inom kort att ansöka om markanvisning invid Räckstavägen i Norra Ångby mitt emot Vattenfall.

Planprocessen för kvarteret Grimman på Södermalm, där Stockholmshem sedan tidigare äger en fastighet och 2006 förvärvat en f.d. sjukhusfastighet av Locum, pågår. Stora delar av befintlig bebyggelse avses att rivas och ersättas med nya bostäder. En arkitekttävling om fastighetens framtida gestaltning kommer att hållas under hösten 2007.

§ 19 Övriga frågor

En skrivelse från Rickard Nygren, "Låt inte garage hindra nybyggnad av bostäder" har inkommit, bilaga 1.

Styrelsen beslöt

att ge VD i uppdrag att ge ett svar på skrivelsen.

§ 20 Mötets avslutande

Ordförande avslutade mötet och önskade styrelsen och personalen en trevlig sommar.
Vice ordföranden önskade å styrelsens vägnar ordföranden detsamma.

Vid protokollet:

Björn Lindstaf

Justerat:

Björn Ljung

Leif Rönngren