

STYRELSEPROTOKOLL nr 2/2008

Sammanträde med styrelsen för AB Stockholmshem

Datum: 2008-03-06

Plats: Styrelserummet, AB Stockholmshem, Hornsgatan 128

Närvarande:

Ordförande Björn Ljung

Vice ordförande Leif Rönngren

Ledamöter Joakim Larsson (till § 13), Ariane Bouquet (tåg § 13 - 20)
(eller som ledamot tjänstgörande suppleant) Birgitta Wahlman
Fredrik Lundin
Rana Khosravi
Rickard Nygren

Suppleanter Ariane Bouquet
Per Wesslau
Helen Ludvigsson
Hasan Dölek (till § 13)
Zaida Catalán (till § 13)

Personalrepresentanter

Ordinarie Håkan Sandström
Börje L Eriksson

Suppleant Anders Dahlgren (till § 13)

Övriga närvarande Pelle Björklund, VD
Mikael de Faire, vice VD
Stellan Blomberg, byggnadschef
Svante Larsson, ekonomichef
Olle Torefeldt, informationschef
Björn Lindstaf, styrelsens sekreterare

§ 1 Mötets öppnande

Ordföranden hälsade alla välkomna och förklarade mötet öppnat och hälsade Joakim Larsson välkommen som ny ledamot i styrelsen.

§ 2 Utseende av justeringsmän

Att jämte ordföranden justera dagens protokoll utsågs vice ordföranden.

§ 3 Anmälan av kommunfullmäktiges beslut angående avsägelse och ny ledamot i styrelsen

VD hänvisade till ärende 3.

Styrelsen beslöt:

att med godkännande lägga anmälan av kommunfullmäktiges beslut 2008-01-21 om avsägelse från ledamoten Ingvar Snees samt val av ledamoten Joakim Larsson till handlingarna.

§ 4 Föregående protokoll 1/2008

Anmälades att föregående protokoll 1/2008 är justerat och utskickat.

§ 5 Utgår

§ 6 Anmälan av extern- och lekmannarevisorernas rapporter över granskning 2007

VD hänvisade till ärende 6.

Ordföranden uttalade sin tillfredsställelse över det goda betyg företaget fått i revisionsrapporterna.

Styrelsen beslöt:

att godkänna anmälan av revisorernas rapporter.

§ 7 Förslag till årsredovisning för 2007.

VD hänvisade till ärende 7.

Styrelsen beslöt:

att godkänna bolagets årsredovisning för 2007

att föreslå att vinstmedlen fördelas så att aktieägaren utdelas 3 232 000 kronor och att i ny räkning överföres 2 203 494 206 kronor

att förklara beslutet omedelbart justerat.

§ 8 Uppföljning Internkontrollplan 2007 samt Interkontrollplan för 2008

VD hänvisade till ärende 8.

Styrelsen beslöt:

att godkänna rapport avseende Internkontrollplan 2007 samt

att fastställa förslag till Internkontrollplan för 2008.

§ 9 Utseende av ombud till bolagsstämmorna i dotterbolagen

VD hänvisade till ärende 9.

att utse Björn Lindstaf till stämoombud - och Jerker Stenbäck som ersättare, att tjänstgöra vid ordinarie ombuds förfall - till bolagsstämmor i Bostads AB Hammarby Gård, AB Stockholmshem Fastighetsnät och Västertorp Energi AB för tiden fram till 2009 års ordinarie bolagsstämma.

att uppdra åt ombudet att rösta för fastställande av resultat- och balansräkning och vinstdisposition i enlighet med förslaget i förvaltningsberättelsen samt ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter för 2007 års förvaltning - förutsatt revisorernas tillstyrkan.

§ 10 Rapport angående inkomna intresseanmälningar för bostadsrättsförvärv

VD hänvisade till ärende 10.

Styrelsen beslöt:

att godkänna rapporten angående inkomna intresseanmälningar.

§ 11 Prövning av intresseanmälningar från bostadsrättsföreningar

VD hänvisade till ärende 11.

Ordföranden föreslog att styrelsen skulle bordlägga ärendet.

Styrelsen beslöt:

att bordlägga ärendet.

§ 12 Erbjudande till bostadsrättsföreningar angående förvärv.

VD hänvisade till ärende 12 och gjorde en rättelse beträffande fastigheten Korpen 9 som innehåller 83 bostäder och därmed totalt 160 uthyrningsenheter.

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 anförda:

All försäljning av bolagets egendom måste noggrant 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.

Även detta ärende visar tydligt att det är framförallt innerstaden som nu omvandlas från hyresrätter till bostadsrätter.

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 blandade upplåtelseformer och om att ombildningar främst ska ske i ytterstaden. Verkligheten visar dock något helt annat, nämligen att ombildningar 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!

I sammanhanget bör också uppmärksammas den problematik som följer när bostadsrättsföreningarna, för att förbättra sin ekonomi, höjer hyrorna eller säger upp kommunala och privata verksamheter som ägnar sig åt vård eller omsorg.

Med dessa utförsäljningar riskeras även dessa verksamheter. Framförallt att skattebetalarna får betala dyrare nota för att säkerställa de sociala behov som finns i staden.

Lägger man dessutom nu till att den borgerliga alliansen planerar att sälja 5200 lägenheter till privata intressen så är sveket mot allmännyttans hyresgäster fullbordat.

Styrelsen beslöt:

att erbjuda respektive bostadsrättsförening att förvärva fastigheten/fastigheterna
 Akvamarinen 2 för 75 Mkr, Charlottendal 11 för 38 Mkr, Fresken 2 för 30
 Mkr, Högkint 3 för 110 Mkr, Jakten 3 för 39 Mkr, Korpen 9 för 155 Mkr,
 Skottet 1 för 650 Mkr samt Störtloppet 4 för 190 Mkr.

att förklara paragrafen omedelbart justerad.

Reservation mot beslutet anfördes av vice ordföranden, med instämmanden från Rana Khosravi och Hasan Dölek.

Särskilt uttalande gjordes av Rickard Nygren med instämmande av Zaida Catalán:

En generell utförsäljning till bostadsrättsföreningar går stick i stäv med övergripande mål i Affärsplan för Stockholmshem, som säger att "förvärv, byten och avyttring av fastigheter ska ske... ..i syfte att åstadkomma blandade upplåtelseformer i stadsde-

larna...". Spår av någon sådan analys finns inte i samband med aktuella erbjudanden, vilka istället motverkar målet. Detta gäller särskilt erbjudanden rörande fastigheter i innerstaden eller absolut närförort.

En onyanserad utförsäljning av stockholmarnas hyresrätter försvårar bl.a. inflyttningen av unga nya stockholmare, begränsar utbudet av vissa yrkeskategorier och gör Stockholm mindre attraktivt för spetskompetens som verkar här tillfälligt och inte vill binda sitt kapital i boende. En utveckling som allvarligt hotar Stockholms utveckling i såväl ekonomiska termer som kulturella och sociala.

§ 13 Lägesrapport nyproduktion

VD hänvisade till ärende 13 och byggnadschefen Stellan Blomberg föredrog ärendet.

Styrelsen beslöt:

att med godkännande lägga rapporten om nyproduktion mm till handlingarna

Särskilt uttalande gjordes av vice ordföranden med instämmande av Rana Khosravi, Hasan Dölek, Rickard Nygren och Zaida Catalán.

Det är med stor oro som vi möte efter möte tar del av redovisningarna av lägesrapporterna för bolagets nyproduktion. Det är tydligt att majoritetsskiftet har inneburit ett ordentligt avbräck i utvecklingen av allmännyttan och i byggandet av nya allmännyttiga bostäder.

I samband med de skriftliga redovisningarna har vi fått muntligt redovisat att det inte längre markanvisas till Stockholmshem eller de andra allmännyttiga företagen. Detta är oerhört allvarligt och försämrar Stockholms tillväxtpotential framöver.

Allmännyttiga bostäder, billiga lägenheter, enkla att hyra är en förutsättning för en flexibel arbetsmarknad. Inom ett antal år aviseras en arbetskraftsbrist som kraftigt kommer att påverka näringslivets behov av arbetskraft.

Den borgerliga regeringens, riksdagens och kommunfullmäktiges ansvar för att denna framtidsbild inte kommer att mötas upp av offensiva satsningar är tungt.

Utöver detta leder denna fortsatt negativa utveckling till ökad segregation och utanförskap där ungdomar, barnfamiljer och äldre kommer att drabbas hårt av att den sociala dimensionen i bostadspolitiken alltmer marginaliseras till förmån för marknadstänkande.

§ 14 Förvärv av tomträtten till fastigheten Fabrikören 3 i Älvsjö

VD hänvisade till ärende 14.

Styrelsen beslöt:

att förvärva tomträtten till fastigheten Fabrikören 3 från Expo Bostäder i Stockholm AB för 48,5 Mkr samt

att förklara paragrafen omedelbart justerad.

§ 15 Anmälan angående remisser

VD hänvisade till ärende 15.

Styrelsen beslöt:

att godkänna anmälan angående remisser.

§ 16 Kompletterande ägardirektiv

VD hänvisade till ärende 16.

Styrelsen beslöt:

- att anta Stockholms stads Riktlinjer för direktupphandling samt tillämpa föreslagna beloppsgränser
- att i relevanta delar tillämpa Modell för utveckling av nya e-tjänster under åren 2007-2010
- att i relevanta delar tillämpa stadens riktlinjer för chefssatsningar mm
- att inom det integrerade styrsystemet (ILS) hantera verksamhetens miljöfrågor, med syfte att uppnå målen i Stockholms Miljöprogram 2008-2011.
- att i samarbete med koncernledningen och kommunstyrelsen utveckla och fastställa uppföljningsmetoder för respektive delmål i miljöprogrammet
- att inom det integrerade lednings- och styrsystemet (ILS) hantera verksamheternas äldrefrågor, med syfte att uppnå målen i Stockholms stads äldreplan 2007-2011
- att tillämpa miljökraven i enlighet med kommunfullmäktiges beslut avseende Miljökrav vid upphandling av entreprenader och tjänster
- att bedriva ett aktivt olycksförebyggande arbete i enlighet med Stockholms stads handlings program för skydd mot olyckor samt
- att anta Nya arkivregler för Stockholms stad.

§ 17 Skrivelse från vice ordföranden angående Internkötid i Stockholmshem

VD hänvisade till ärende 17.

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

Vice ordföranden föreslog

- att styrelsen skulle besluta i enlighet med skrivelsens intentioner om att införa ett system för att hyresgäster skall få behålla sin internkötid vid utförsäljning till privatvårdar samt
- att därutöver anföra följande;

Den borgerliga alliansen pratar sig gärna varm för valfrihet. I praktiken genomförs förändringar som tvärt emot ökad valfrihet leder till ofrihet. De hyresgäster som aktivt valt allmännyttan och Stockholmshem, tvångsförsäljs och blir med detta agerande av med den upparbetade internkötid som hyresgästerna samlat ihop.

Detta orättvisa inskränker hyresgästernas valfrihet och möjligheten att göra bostadskarriär. Barnfamiljer blir fast i trånga lägenheter, äldre kan inte flytta till ett äldreboende som planerat.

Dessa konsekvenser visar även de tydligt på hur ogenomtänkt försäljningen av de 5 200 lägenheterna är.

I sammanhanget så är det också väldigt märkligt att det i VD's förslag också framkommer att högst ansvarigt borgarråd, Kristina Alvendal (m) sett till att bostadsbolagen ändrat reglerna för internköhanteringen utan att styrelserna fått insyn i förändringarna.

Styrelsen beslöt:

att inte medge att hyresgäster får behålla sin kötid i bolaget efter det att respektive fastighet överlåtits samt

att medge de hyresgäster som flyttar från en fastighet som avses säljas till en annan fastighet som ägs av Stockholmshem får behålla sin gällande kötid i bolagets interna byteskö.

Reservation mot beslutet anfördes av vice ordföranden, med instämmande från Rana Khosravi.

§ 18 VD informerar

Skarpnäck - inomhusklimatet: Vi gör nu en kartläggning av inomhusklimatet genom en enkät i samarbete med Yrkes- och Miljömedicinska avdelningen på Örebro universitetssjukhus. Vi gör också punktmätningar hos de hyresgäster som hör av sig om besvär. Efter att uppgifterna sammanställts kan eventuella åtgärdsprogram tas fram i samråd Yrkes- och Miljömedicinska avdelningen i Örebro.

Grimman - arkitektävling: Tävligen är nu avgjord av en enig jury och resultatet kommer att offentliggöras den 16 april 2008.

Studieresa - Amsterdam/Bryssel: Tidpunkten är fastställd med avresa eftermiddag/kväll den 7 oktober och hemkomst eftermiddag/kväll den 10 oktober.

§ 19 Övriga frågor

Ariane Bouquet efterfrågade studiebesök i några av Stockholmshems bostadsområden.

VD meddelade att en sådan resa skulle anordnas under våren eller hösten 2008.

Ordföranden meddelade att nästa styrelsemöte skulle innefatta en punkt med information om de regler för sekretess som gäller för styrelsen.

Ordföranden meddelade att ett extra styrelsemöte ska hållas den 29 april 2008 och att kallelse till detta ska utsändas med kallelsen till ordinarie mötet den 22 april 2008.

Birgitta Wahlman framförde sin stora uppskattning för bolagets och personalens goda arbete och stora engagemang i boendefrågor inte minst i Hässelby-Vällingby.

§ 20 Mötets avslutande

Ordföranden förklarade mötet för avslutat.

Vid protokollet:

Björn Lindstaf

Justerat:

Björn Ljung

Leif Rönngren