

STYRELSEPROTOKOLL nr 3/2008

Sammanträde med styrelsen för AB Stockholmshem

Datum: 2008-04-22

Plats: Styrelserummet, AB Stockholmshem, Hornsgatan 128

Närvarande:

Ordförande Björn Ljung

Vice ordförande Leif Rönngren

Ledamöter
Joakim Larsson
Birgitta Wahlman
Fredrik Lundin
Zaida Catalan (för Rana Khosravi)
Rickard Nygren

Suppleanter
Ariane Bouquet
Per Wesslau
Helen Ludvigsson

Personalrepresentanter
Ordinarie Håkan Sandström
Börje L Eriksson
Suppleanter Peter Arndt
Anders Dahlgren

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.

§ 2 Utseende av justeringsmän

Att jämte ordföranden justera dagens protokoll utsågs vice ordföranden.

§ 3 Föregående protokoll 2/2008

Anmälades att föregående protokoll 2/2008 är justerat och utskickat.

§ 4 Budget för 2009 och inriktning för 2010 och 2011

VD hänvisade till ärende 4.

Styrelsen beslöt:

att godkänna förslaget till budget för 2009 och inriktning för 2010 och 2011

att hos koncernen hemställa om en minskning av avkastningskravet för perioden med 20 mnkr för fortsatta extra satsningar i utsatta ytterstadsområden.

Särskilt uttalande gjordes av Leif Rönngren:

Vi hänvisar till den reservation som Socialdemokraterna lagt i Kommunfullmäktige och i Stockholm stadshus AB när det gäller ägardirektiven och uppdragen för bostadsbolagen allmänt och Stockholmshem specifikt.

Vi vill särskilt uppmärksamma på den del som rör ombildning av Stockholmshems allmännyttiga bostäder till bostadsrättsföreningar då vi är emot dessa ombildningar och den överföring av gemensamma tillgångar till enskilda hushåll som ombildningarna leder till.

I förlängningen hotas Stockholmshem som allmännyttigt bostadsföretag vilket leder till en hårdare bostadsmarknad för de enskilda, framförallt de grupper som traditionellt har svårast att hävda sig och komma in på bostadsmarknaden. Trots ordet bostadsmarknad handlar bostaden för oss socialdemokrater om grundläggande sociala värden. Bostaden är en social rättighet och skall inte betraktas som en handelsvara.

Trots regeringens hyresrättsfientliga politik med avskaffande av räntebidrag och räntesubventioner är det viktigt att Stockholmshem fullföljer byggandet av nya hyresrätter och samtidigt arbetar kraftfullt för att hålla nere produktionskostnaderna och hyresnivåerna i nyproduktionen.

Det är med stor oro vi noterat att målen för bostadsproduktionen blir allt svårare att uppnå. Endast ett fåtal av de planerade projekten verkar bli av under mandatperioden.

Att majoriteten nu dessutom säljer Stockholmshems fastigheter till privatvårdar är att sätta ideologi framför bolaget och dess kunder.

§ 5 Rapport angående inkomna intresseanmälningar för bostadsrättsförvärv

VD hänvisade till ärende 5 och Mikael de Faire föredrog ärendet.

Styrelsen beslöt:

att godkänna rapporten angående inkomna intresseanmälningar

§ 6 Prövning av intresseanmälningar för bostadsrättsföreningar, BORDLAGT

VD hänvisade till ärende 6.

Ordföranden och Joakim Larsson föreslog att styrelsen skulle besluta

att låta värdera den del av fastigheten Östergötland 33, Skaraborgsgatan 8 och 10, som BRF Skaraborgsgatan 8-10 önskar förvärva

att förklara paragrafen omedelbart justerad

I det fall fastigheten kommer att säljas till bostadsrättsföreningen bör bolagsledningen genomföra en fastighetsdelning där så mycket som möjligt av gemensamhetsdelarna behålls där användningen regleras i avtal mellan AB Stockholmshem och bostadsrättsföreningen.

AB Stockholmshem bör behålla den ev blivande fastigheten Skaraborgsgatan 12. Det är inte rimligt att genomföra ytterligare en försäljning i/av fastigheten. Stockholmshem är en av landets bästa hyresvärdar och hyresgästerna i den möjliga blivande Skaraborgsgatan 12 bör kunna kvarstå som hyresgäster i Stockholmshem.

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 nogsamt 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 blandande 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.

Styrelsen beslöt:

att låta värdera den del fastigheten Östergötland 33, Skaraborgsgatan 8 och 10, som Brf Skaraborgsgatan 8-10 önskar förvärva

att förklara paragrafen omedelbart justerad

I det fall fastigheten kommer att säljas till bostadsrättsföreningen bör bolagsledningen genomföra en fastighetsdelning där så mycket som möjligt av gemensamhetsdelarna behålls där användningen regleras i avtal mellan AB Stockholmshem och bostadsrättsföreningen.

AB Stockholmshem bör behålla den ev blivande fastigheten Skaraborgsgatan 12. Det är inte rimligt att genomföra ytterligare en försäljning i/av fastigheten. Stockholmshem är en av landets bästa hyresvärdar och hyresgästerna i den möjliga blivande Skaraborgsgatan 12 bör kunna kvarstå som hyresgäster i Stockholmshem.

Reservation mot beslutet anfördes av vice ordföranden.

§ 7 Erbjudande till bostadsrättsföreningar angående förvärv

VD hänvisade till ärende 7.

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 följande

All försäljning av bolagets egendom måste nogsamt 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 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!

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.

Styrelsen beslöt:

att erbjuda respektive bostadsrättsförening att förvärva fastigheten/fastigheterna
 Bäckkällan 15 för 109 Mkr, De Gamlas Vänner 8 för 65 Mkr, del av Enen 24
 47 Mkr, Jordgubben 19 för 73 Mkr, Klarbäret 6 samt Körsbäret 3 och 4 för
 115 Mkr under förutsättning att köparen garanterar museilägenhetens fortbe-
 stånd, Krian 2 för 11 Mkr, Kölsvinet 2-5 samt Spantet 3-5 för 109 Mkr, Mo-
 numentet 32 för 68 Mkr, Pilgrimen 9 för 26 Mkr, Revskär 4 för 172 Mkr,
 Smältrullen 6 samt Bärvågen 3 för 52 Mkr, Stickmaskinen 1 för 13 Mkr,
 Södersjukhuset 9 för 205 Mkr, Teleprintern 2 för 72 Mkr, Vandraren
 2,3,5,6,15 och 16 för 108 Mkr.

att förklara paragrafen omedelbart justerad.

Reservation mot beslutet anfördes av vice ordföranden.

Särskilt uttalande gjordes av Rickard Nygren och 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 stadsdelarna...". 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.

§ 8 Lägesrapport nyproduktion

VD hänvisade till ärende 8.

Styrelsen beslöt:

att med godkännande lägga rapporten om nyproduktion mm till handlingarna
att ge VD i uppdrag att återkomma med en analys av överklagandet till Regeringsrätten av detaljplanen beträffande Gustaf III:s väg.

§ 9 Fastighetsförvärv

VD hänvisade till ärende 9.

att ge VD i uppdrag att fullfölja förvärvet av fastigheterna Betongblandaren 14 och Fullblodet 9 för 46 Mkr samt
att förklara paragrafen omedelbart justerad

§ 10 Redovisning av upphandlingar

VD hänvisade till ärende 10.

Styrelsen beslöt:

att godkänna upphandlingen beträffande Kv. Korvetten

§ 11 Anmälan angående inkomna och besvarade remisser

VD hänvisade till ärende 11.

Styrelsen beslöt:

att godkänna anmälan angående remisser

§ 12 Kompletterande ägardirektiv angående krishantering och kriskommunikation

VD hänvisade till ärende 12.

Styrelsen beslöt:

att i relevanta delar tillämpa Reviderad plan för Stockholms stads krishantering och plan för kriskommunikation

§ 13 Information angående sekretessregler

Vice VD:n Mikael de Faire redogjorde för de sekretessregler som gäller för bolagen och dess styrelser samt delade ut material i frågan.

VD fick i uppdrag att göra en fördjupad genomgång i sekretessfrågan vid sammanträdet den 16 juni 2008 och bland annat belysa hur länge sekretessen gäller i olika typer av ärenden.

§ 14 VD informerar

Studieresan den 8-10 oktober 2008: Fördjupad planering av programmet pågår med planerade besök hos ett bostadsföretag och i stadsdelen Bijlmeer i Amsterdam samt träff med bostadsföretag och EU-representant i Bryssel.

Hyrestvister: Efter SABO-utträdet finns inget överprövningsorgan om förhandlingarna med Hyresgästföreningen strandar. För att söka alternativ kommer vi tillsammans med Familjebostäder och Svenska Bostäder att träffa Hyresnämndens ordförande Håkan Julius. Vi vill undersöka om Hyresnämndens medlingsfunktion, innan ett ärende tas upp till formell prövning i nämnden, kan vara ett rimligt alternativ till Hyresmarknadskommittén.

Hovrättsdom hyr i kv Kornet: Hovrätten har i två domar, dock med flera års mellanrum, satt två olika hyresnivåer på likvärdiga lägenheter i kv Kornet på Södermalm. Detta gör att det är oklart vilket bruksvärde som egentligen gäller i fastigheterna, vilket också får betydelse för vissa delar av det privatägda bostadsbeståndet som har satt sin hyra efter den första hovrättsdomen. En debattartikel angående detta har nyligen publicerats i Dagens Industri.

Arkitektävling Grimman: Kvarteret står inför en stor omdaning med alternativen att 1. hela kvarteret rivs eller att 2. Hotellhemmet på fastigheten bevaras medan resten rivs. Första pris i alternativ 1 gick till 3 x Nielsen A/S, Danmark med förslaget Z-raderna. Första pris i alternativ 2 gick till AQ Arkitekter med förslaget Här bor jag. Hedersomnämnannde fick Rosenbergs Arkitekter för UN(B)LOCK.

§ 15 Övriga frågor

Skrivelse om måluppfyllelse avseende kommunfullmäktiges beslutade mål om 100 % miljöbilar år 2011 inlämnades av Joakim Larsson och ordföranden, se bilaga.

Styrelsen beslöt

att ge VD i uppdrag att bereda ett svar på skrivelsen angående miljöbilar.

Vice ordföranden efterlyste en skrivelse från Hyresgästföreningen angående beståndsförsäljningen.

Styrelsens sekreterare meddelade att två skrivelser angående beståndsförsäljningen inkommit och att de skulle bifogas försäljningsärendet som ska behandlas på styrelsemötet 2008-04-29.

§ 19 Mötets avslutande

Ordföranden förklarade mötet för avslutat.

Vid protokollet:

Björn Lindstaf

Justerat:

Björn Ljung

Leif Rönngren