

## STYRELSEPROTOKOLL nr 8/2012

Sammanträde med styrelsen för AB Stockholmshem

Datum:	2012-12-03
Plats:	Styrelserummet, AB Stockholmshem, Hornsgatan 128
Närvarande:	
Ordförande	Björn Ljung
Vice ordförande	Leif Rönngren
Ledamöter	Per Wesslau (för Carl Cederschiöld) Mats Edenius Ann-Christin Kjellman Kristoffer Hernbäck (för Maria Hassan) Annika Hjelm
Suppleanter	Victor Ingmo Thomas Erlandsson Hannes Hervieu Ingvar von Malmborg Maria Hannäs
Personalrepresentanter ord.	Börje Eriksson Kristin Selander Yamila Zerquera
Övriga närvarande	Ingela Lindh, VD Mikael de Faire, vice VD och marknadschef Mikael Källqvist, bygg- och förvaltningschef Svante Larsson, ekonomichef Björn Lindstaf, styrelsesekreterare Olle Torefeldt, informationschef Magnus Fredmer, aukt. revisor § 1-4 Bengt Leijon, lekmannarevisor § 17-18 Hans Classon, revisor revisionskontoret § 17-18

### § 1 Mötets öppnande

Ordföranden hälsade alla välkomna samt förklarade mötet öppnat.

## **§ 2 Utseende av justeringsmän**

Att jämte ordföranden justera dagens protokoll utsågs vice ordförande.

## **§ 3 Föregående protokoll 7/2012**

Anmäldes att föregående protokoll 7/2012 är justerat och utskickat.

## **§ 4 Revisorernas genomgång med styrelsen**

Auktoriserade revisorn Magnus Fredmer redogjorde för hur revisionen genomförs hos bolaget. Sammanfattningsvis framförde han att bolaget har bra kontroll och att det råder ordning och reda i verksamheten.

Lekmannarevisorn och revisorn från stadens revisionskontor redogjorde för sitt arbete under § 17, övriga frågor.

## **§ 5 Förslag till Finanspolicy samt koncernkontolimit för 2013**

VD hänvisade till ärende 5.

**Styrelsen för Stockholms hem beslutar följande:**

1. Under förutsättning att styrelsen för Stockholms Stadshus AB godkänner förslaget till finanspolicy för 2013, godkänns Stockholms Stadshus AB:s finanspolicy för 2013 som Stockholmshems egen.
2. Koncernkontolimit för 2013 upp till (avrundat) 6 800 mnkr godkänns.

## **§ 6 Förslag till Affärsplan och Budget för 2013**

VD hänvisade till ärende 6.

**Ordföranden föreslog** att styrelsen skulle besluta i enlighet med VD:s förslag med följande tilläggsförslag:

VD ges i uppdrag att särskilt pröva miljöaspekten i samband med nyproduktion av studentbostäder eller andra kategoribostäder i tidiga skeden av processen.

Därutöver anföres följande:

De höga krav som ställs på bolaget gällande lönsamhet och framtagandet av nya bostäder gör att bolaget ständigt behöver prioritera, bl a för att nå upp till de krav som ställs i stadens miljöprogram. Under 2013 kommer bolaget att bistå staden i

framtagandet av nya studentbostäder. Det är viktigt att bolaget under 2013 kommer att fortsätta att ligga i framkant när det gäller hållbart byggande.

**Vice ordföranden och Kristoffer Hernbäck föreslog** att styrelsen skulle besluta i enlighet med VD:s förslag.

**Styrelsen för Stockholms hem beslutar efter omröstning följande:**

1. Förslagen till affärsplan och budget för 2013 godkänns.
2. VD ges därutöver i uppdrag att särskilt pröva miljöaspekten i samband med nyproduktion av studentbostäder eller andra kategoribostäder i tidiga skeden av processen i enlighet med vad som anförts ovan i ordförandens förslag.
3. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

**Vice ordföranden och Kristoffer Hernbäck reserverar sig** mot beslutet till förmån för det av honom framlagda förslaget.

**Särskilt uttalande** gjordes av vice ordföranden och Kristoffer Hernbäck:

Vi hänvisar till de förslag och de reservationer som Socialdemokraterna i koncernstyrelsen och kommunfullmäktige lagt vid budgetbehandlingen. De redovisar tydligt vilka strategier och förslag som Socialdemokraterna driver för att värna och utveckla hyresrätten och rusta Staden inför kommande utmaningar. Främst genom att bygga mer och billigare samt att stoppa utförsäljningarna av allmännyttans bostäder.

Härutöver vill vi framhålla vikten av god dialog och att företagsledningen är pådrivande gentemot både övriga förvaltningar och de styrande politikerna för att skapa förutsättning för ökat bostadsbyggande.

Vi vill samtidigt uppmana den styrande majoriteten att på högsta politiska nivå ta ansvar för det gemensamma intresset att tillskapa fler bostäder inom Stockholms stad.

Under året ser vi fram emot att ett ökat fokus ges den strategiskt viktiga lokalbeståndsdelen med Stockholms hems 3000 lokaler.

Avslutningsvis ser vi fram emot uppföljningar och fördjupningar inom både område, nöjda kunder god service samt attraktiv arbetsgivare och väl fungerande organisation.

**Ersättaryttrande** gjordes av Maria Hannäs: Om jag hade haft rösträtt skulle jag ha hänvisat till Vänsterpartiets reservation i koncernstyrelsen och i Kommunfullmäktige när budget för 2013 behandlades.

## **§ 7 Rapport angående inkomna intresseanmälningar för bostadsrättsförvärv**

VD hänvisade till ärende 7.

Styrelsen för Stockholmshem beslutar följande:

1. Rapporten angående inkomna intresseanmälningar godkänns.

#### **§ 8 Lägesrapport nyproduktion**

Vd hänvisade till ärende 8.

Styrelsen för Stockholmshem beslutar följande:

1. Lägesrapport nyproduktion godkänns.

#### **§ 9 Genomförandebeslut Rubinvägen**

VD hänvisade till ärende 9.

Styrelsen för Stockholmshem beslutar följande:

1. Genomförandet av nybyggnad i projektet kv. Rubinvägen godkänns.
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

#### **§ 10 Anmälan angående inkomna och besvarade remisser**

VD hänvisade till ärende 10.

Styrelsen för Stockholmshem beslutar följande:

1. Rapporten angående inkomna och besvarade remisser godkänns.

#### **§ 11 Kompletterande ägardirektiv avseende Kulturvision 2030 och Evenemangsstrategi för Stockholms stad**

VD hänvisade till ärende 11.

Styrelsen för Stockholmshem beslutar följande:

1. Kulturvision 2030 implementeras i bolaget verksamhet.
2. Evenemangsstrategi för Stockholms stad ska tillämpas i bolagets verksamhet i förekommande fall.

#### **§ 12 Förslag till sammanträdestider 2013**

VD hänvisade till ärende 12.

**Styrelsen för Stockholmshem beslutar följande:**

1. 31 januari, 14 mars, 25 april, 15 maj (reserv), 29 augusti, 3 oktober, 7 november (reserv) och den 5 december fastställs som sammanträdesdagar 2013, samtliga kl 16.00. Tid för styrelsemöte i början av juni 2013 fastställs senare.

**§ 13 Svar på skrivelse angående studentbostäder**

VD redogjorde för att bolaget enligt ägardirektiv ska bygga bostäder även för studenter. Vi går igenom nu igenom vår projektportfölj och ser om några av våra vanliga bostadsprojekt kan vara lämpliga som studentbostäder. Bolaget studerar också möjligheten att bygga tillfälliga boenden i Hammarby sjöstad och i vakanta lokaler. Vidare undersöker vi om studentlägenheter kan samlokaliseras i de projekt som vi bygger för SHIS räkning.

**Styrelsen för Stockholmshem beslutar följande:**

1. Svaret på skrivelsen angående studentbostäder godkänns.

**§ 14 Svar på fråga om möjligheten att knyta egna handlingar till ärenden i Ipaden**

Björn Lindstaf redogjorde för att det redan idag i PDF Expert finns möjlighet att skapa ett nytt dokument dit man kan kopiera text. Vidare informerades om att Styrelsemöte.se arbetar med att ta fram en egen app(likation) till iPaden, dit styrelseutskicken så småningom kommer att ställas.

Styrelsen framförde också önskemål om att få ett ordbehandlingsprogram installerat i iPaden. Detta utlovades ske efter utvärdering av olika alternativ.

**Styrelsen för Stockholmshem beslutar följande:**

1. Svaret på frågan angående olika funktioner i iPaden godkänns.

**§ 15 Omorganisationen**

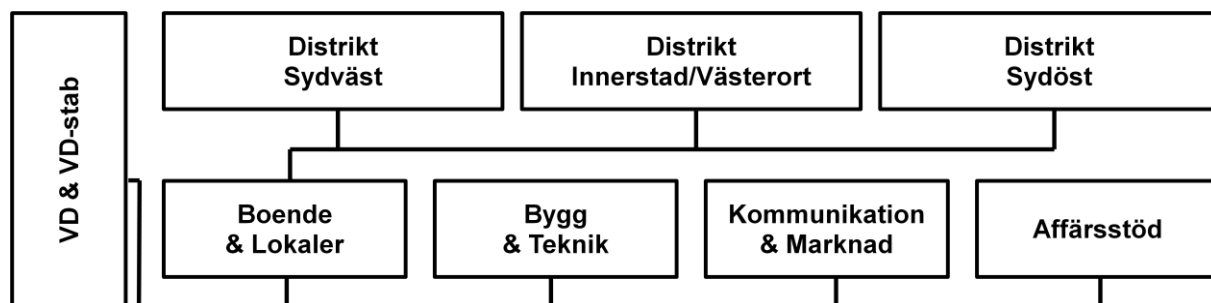
VD redogjorde för den pågående omorganisationen. Bakgrunden till förändringarna är situationen med:

1. Vikande kundnöjdhet med försämrat resultat gällande allmänna kundrelationer men med positiva trender i yttre ytterstad.
2. Ökande avkastningskrav från ägaren från 200 Mkr (2011) till 350 Mkr (2015) samtidigt som stimulans för Stockholm avslutas.
3. Förändrat fastighetsbestånd med ombildningar till bostadsrätt, beståndsförsäljningar och nyproduktion.

Vi möter denna situation med:

- 1) Kund- och fastighetsnära förvaltning med tydligt resultatansvar
- 2) Smarta arbetssätt, mer samarbete och lärande
- 3) Både personliga kundrelationer och effektiv service
- 4) Fokus på varumärke och marknadsföring
- 5) Modernt och effektivt affärs- och förvaltningsstöd

Organisationen efter årsskiftet 2013 kommer att vara utformad enligt nedan:



Styrelsen för Stockholms hem beslutar följande:

1. VD:s rapport angående omorganisationen godkänns.

## § 16 VD informerar

Hyresförhandlingarna: Vi har lagt vårt yrkande fördelat på fyra nivåer enligt Stockholmsmodellen, cirka 2 % som lägst och cirka 4 % som högst. Bedömningen är att årets förhandlingar ska kunna genomföras snabbare än förra årets.

Branden i Skarpnäck: VD redogjorde för branden och bolagets och andra aktörers insatser under och efter branden.

- 1 november kl 07:00 gick larm till räddningstjänsten om brand i ett flerbilshus i Skarpnäck. Branden spreds till vinden, som förstördes helt. Där fanns installationer till el, värme och vatten vilket innebär att all försörjning av fastigheten slagits ut för en längre tid. Släckningsarbetet avslutades på eftermiddagen.
- 72 lägenheter drabbades, hyresgästerna i 19 lägenheter kunde återflytta direkt. 11 lägenheter beräknas kunna bli sanerade inom två månader, övriga 42 tar minst 6 månader att åtgärda.
- Få lägenheter brandskadades men två blev helt utbrända. Omfattande vattenskadorna på g a släckning uppstod i övriga 40 lägenheter.
- 16 hushåll hade ingen hemförsäkring, dessa får stöd med bland annat boende av stadsdelsförvaltningen.
- Tidiga samarbeten upprättades med stadsdelsförvaltningen, systerbolagen och försäkringsbolagen. Samtliga hyresgäster fick snabbt ersättningsboende via försäkringsbolag eller stadsdelsförvaltningen. Samarbetet har fungerat mycket bra mellan parterna, inte minst med stadsdelsförvaltningen.
- Hyresgäster och försäkringsbolag evakuerar fortsatt lösöret.

- Stockholmshem fuktmäter i lägenheter och påbörjar restaureringen av fastigheten. Allt beräknas bli återställt tidigast den 1 juli 2013. Detaljerad tidplan upprättas när fuktskadorna uppmätts och utvärderats.
- Återställningskostnaden uppskattas till 35-50 mnkr.

Miljörevision: SP har genomfört revision av miljöarbetet inom företaget. Revisorn berömde bolaget och dess personal för dess engagemang i miljöfrågorna och ”resultatet var det bästa han varit med om i ett företag av Stockholmsshems storlek”.

**Styrelsen för Stockholmshem beslutar följande:**

1. VD:s information godkänns.

### **§ 17 Övriga frågor**

Lekmannarevisorn Bengt Leijon och revisorn från stadens revisionskontor, Hans Classon, redogjorde för sin syn på hur revisionen ska bedrivas i kommunägda aktiebolag.

### **§ 18 Mötets avslutande**

Ordföranden förklarade mötet avslutat.

**Vid protokollet:**

Björn Lindstaf

**Justerat:**

Björn Ljung

Leif Rönngren