

## **STYRELSEPROTOKOLL nr 1/2013**

Sammanträde med styrelsen för AB Stockholmshem

Datum:	2013-01-31
Plats:	Styrelserummet, AB Stockholmshem, Hornsgatan 128
Närvarande:	
Ordförande	Björn Ljung
Vice ordförande	Leif Rönngren
Ledamöter	Carl Cederschiöld Mats Edenius Thomas Erlandsson (för Ann-Christin Kjellman) Kristoffer Hernbäck (för Maria Hassan) Annika Hjelm
Suppleanter	Per Wesslau Hannes Hervieu Ingvar von Malmborg Maria Hannäs
Personalrepresentanter	Kristin Selander Yamila Zerquera
Övriga närvarande	Ingela Lindh, VD Mikael de Faire, vice VD och marknadschef Mikael Källqvist, bygg- och förvaltningschef Svante Larsson, ekonomichef Eva Lenngren, boende- och lokalchef Björn Lindstaf, styrelsesekreterare Olle Torefeldt, informationschef

### **§ 1 Mötets öppnande**

Ordföranden hälsade alla välkomna och särskilt bolagets nya chef för Boende och lokaler, Eva Lenngren, samt förklarade mötet öppnat.

### **§ 2 Utseende av justeringsmän**

Att jämte ordföranden justera dagens protokoll utsågs vice ordförande.

**§ 3 Föregående protokoll 8/2012**

Anmäldes att föregående protokoll 8/2012 är justerat och utskickat.

**§ 4 Utseende av styrelsens sekreterare**

VD hänvisade till ärende 4.

**Styrelsen för Stockholmshem beslutar följande:**

1. Björn Lindstaf utses till styrelsens sekreterare för 2013.
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

**§ 5 Utseende av firmatecknare**

VD hänvisade till ärende 5.

**Styrelsen för Stockholmshem beslutar följande:**

1. Bolagets firma tecknas från och med 2013-02-01, förutom av styrelsen, av verkställande direktören, Lindh, Ingela Rosemary, vice verkställande direktören, de Faire, Karl-Erik Mikael, ekonomichefen Larsson, Svante Lennart, bygg- och teknikchefen Källqvist, Sten Mikael, ordföranden Ljung, Björn Tom Gunvall, vice ordföranden Rönngren, Leif Per Erik två i förening eller var och en av dem i förening med kommunikations- och marknadschefen Torefeldt, Olle Karl Stig-Olov eller chefen för boende och lokaler, Lenngren, Eva Marie.
2. Verkställande direktören har rätt att teckna firman beträffande löpande förvaltningsåtgärder.
3. Ärendet förklaras omedelbart justerat.

**§ 6 Anmälan av finansrapport per 2012-12-31**

VD hänvisade till ärende 6.

**Styrelsen för Stockholmshem beslutar följande:**

1. Finansrapporten per 2012-12-31 godkänns.

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

VD hänvisade till ärende 7.

**Styrelsen för Stockholmshem beslutar följande:**

1. Styrelsen beslutar att godkänna rapporten angående inkomna intresseanmälningar.

#### **§ 8 Lägerapport nyproduktion**

VD hänvisade till ärende 8 och redogjorde kort för bolagets arbete med att tillskapa nya studentlägenheter. VD redovisade dels helt nya projektidéer för studentbostäder, dels kompletteringar i pågående planprojekt samt omvandling av vanliga bostadsprojekt till studentbostadsprojekt.

#### **Styrelsen för Stockholmshem beslutar följande:**

1. Lägerapport nyproduktion godkänns och läggs till handlingarna.

#### **§ 9 Beslut avseende upphandling**

VD hänvisade till ärende 9.

#### **Styrelsen för Stockholmshem beslutar följande:**

1. Styrelsen godkänner upphandlingen beträffande stombyggnad i Tygeln 1.
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 Uppdaterade riktlinjer om mutor och representation**

VD hänvisade till ärende 11.

#### **Styrelsen för Stockholmshem beslutar följande:**

1. Anmälan av riktlinjer mot mutor och representation godkänns.

#### **§ 12 Rapport angående bolagets arbete med markackquisition**

VD redogjorde för hur bolaget arbetar med att skapa fler nybyggnadsprojekt.

Vår möjlighet att komma över nyproduktion vilar på fyra ben: genom kompletteringsbebyggelse på mark vi redan äger; genom markanvisningar från staden, genom köp av bebyggd eller obebyggd mark eller genom köp av projekt som tidigare varit avsedda för bostadsrätt.

Vårt mål är att bygga i genomsnitt 500 lägenheter per år. Vi har projekt/projektidéer för cirka 4 500 lägenheter för fem år framåt. De skeden som varje projekt går igenom är: idéstadiet; markanvisning/förvärv; planskede inklusive överklagandetid; bygglovsskede; byggskede samt förvaltningskede.

En fördjupad genomgång med styrelsen i byggfrågan planeras ske senare under våren.

**Ordföranden tackade för rapporten.**

### **§ 13 Anmälan av omstrukturering av bostadsbolagens fastighetsbestånd**

VD anmälde muntligt att styrelsen för Stockholms Stadshus AB vid sitt styrelsemöte 2013-02-04 skulle behandla ett ärende angående omstrukturering av bostadsbolagens fastighetsbestånd. Bakgrunden är att en geografisk koncentration av fastigheter ger en mer rationell förvaltning och möjliggör ökat fokus och tydligare ansvar för större geografiska områden. Man vill också ha en jämnare fördelning av fastigheterna från 60- och 70-talen, som är aktuella för upprustning, över de tre bolagen.

Cirka 10 000 lägenheter totalt berörs. Stockholmsshems bestånd kommer att minska från 24 995 till 23 994 lägenheter. Bytet av fastigheter kommer att genomföras under september och oktober 2013 och fastigheterna överläts till bokförda värden/skattemässiga restvärden. Fastigheter till ett bokfört värde på 2 093 mnkr överläts på de andra bolagen medan vi tar emot fastigheter/tomträtter till ett värde av 1 262 mnkr.

För Stockholmsshems del innebär omstruktureringen i stora drag att vi lämnar ifrån oss fastigheter framför allt i stora delar av Västerort medan vi kommer att få en stark koncentration i de sydvästra förorterna samt i Bagarmossen och i Hökarängen. Beståndet i innerstaden och närförort berörs inte.

17 av våra medarbetare berörs av fastighetsbytena. Detta regleras i reglerna om verksamhetsövergång vilket innebär att medarbetaren kan välja att stanna kvar i bolaget eller gå över till ny arbetsgivare.

De hyresgäster som berörs kommer i stort sett inte att märka så mycket av övergången till en annan fastighetsägare bortsett från att bolagen har olika system för underhåll. Övergångslösningar måste därför tas fram på detta område. Bolagen har däremot numera en gemensam intern byteskö vilket kommer att underlätta övergången.

**Styrelsen för Stockholmshem beslutar följande:**

1. Anmälan läggs till handlingarna.
2. Kontinuerliga rapporter angående omstruktureringen ska lämnas till styrelsen.

### **§ 14 VD informerar**

*Ny organisation:* Bakgrunden till omorganisationen är vikande kundnöjdhet, högre avkastningskrav från ägaren och förändringarna i fastighetsbeståndet. Vi vill möta detta genom ökad närhet till kund och fastighet och utifrån fem framgångsfaktorer:

- Smarta arbetsätt, mer samarbete och lärande
- Kund- och fastighetsnära förvaltning med tydligt resultatansvar
- Både personliga kundrelationer och effektiv service
- Fokus på varumärke och marknadsföring
- Modernt och effektivt affärs- och förvaltningsstöd

Vi har identifierat tio verksamhetsprocesser inom företaget och den nya organisationen har utformats efter detta.

*Flytt av huvudkontoret:* På Stockholms kommunstyrelsens sammanträde 2013-02-06 kommer man att behandla ett ärende angående ”Effektivisering av stadens lokaler” som också berör placeringen av Stockholms shems huvudkontor. Man menar att det inte finns skäl för huvudkontorets innerstadsläge och förordar att bolaget undersöker etablering i söderort där majoriteten av beståndet finns. Man föreslår att bolaget ska pröva sametablering med distriktskontor i Skarpnäck och Skärholmen då det kan ge samordningsvinster.

På huvudkontoret på Hornsgatan 128 arbetar idag 128 personer. Företaget kommer att utreda olika alternativ och lämplighet för lokaliseringen av den framtida placeringen av bolagets huvudkontor.

*2012 års resultat:* Resultatet efter finansnetto och exklusive jämförelsestörande poster uppgick till 61 mnkr att jämföras med ägarens krav på 50 mnkr.

### **Ordföranden tackade för informationen.**

*Årets hyresförhandlingar:* Höjningen blir i genomsnitt 1,7 % från 1 januari 2013. Höjningen fördelas enligt Stockholmsmodellen relaterar till fastighetens och lägenhetens standard, geografiskt läge och servicegraden. Hyreshöjningsnivåerna är på 0,8 %, 1,8 %, 2,1 % och 2,7 %.

### **Styrelsen för Stockholms hem beslutar följande:**

1. VD:s information angående årets hyresförhandlingar godkänns.

### **§ 15 Övriga frågor**

Ordföranden och VD anmälde att de mottagit e-post angående bostadsrättsombildningen i fastigheten Akvamarinen 2 och avsåg att lämna ett gemensamt svar till avsändaren.

VD föreslog att styrelsemötet den 12 juni skulle flyttas till den 11 juni klockan 16.00.

### **Styrelsen för Stockholms hem beslutar följande:**

1. Tidpunkt för styrelsens junisammanträde fastställs till onsdagen den 11 juni klockan 16.00.

**§ 16 Mötets avslutande**

Ordföranden förklarade mötet avslutat.

**Vid protokollet:**

Björn Lindstaf

**Justerat:**

Björn Ljung

Leif Rönngren