

STYRELSEPROTOKOLL nr 3/2007

Sammanträde med styrelsen för AB Stockholmshem

Datum: 2007-04-26
Plats: Styrelserummet, AB Stockholmshem, Hornsgatan 128

Närvarande:

Ordförande Björn Ljung
Vice ordförande Leif Rönngren
Ledamöter Ingvar Snees
(eller som ledamot tjänstgörande suppleant) Helen Ludvigsson (för Birgitta Wahlman)
Fredrik Lundin
Jamile Ismail (för Rana Khosravi)
Rickard Nygren

Personalrepresentanter
Ordinarie Börje L Eriksson (Kommunal)
Patrik Gavander (SKTF)

Suppleanter Peter Arndt (Kommunal)
Anders Dahlgren (SKTF)

Övriga närvarande Pelle Björklund, VD
Björn Lindstaf, styrelsens sekreterare
Stellan Blomberg, byggnadschef
Olle Torefeldt, informationschef
Anna-Lena Alexandersson, personalchef

§ 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 2/2007

Anmäldes att föregående protokoll 2/2007 ännu inte justerats.

§ 4 Anmälan av bolagsstämmans beslut angående ändrad bolagsordning

VD hänvisade till ärende 4.

Styrelsen beslöt:

att godkänna anmälan angående ändrad bolagsordning för AB Stockholmshem

§ 5 Ändring av arbetsordning och instruktioner mm

VD hänvisade till ärende 5.

Styrelsen beslöt:

att ändra arbetsordningen och instruktionerna för verksamheten vid AB Stockholmshem med den justering av förslaget att punkten "Förslag till långsiktig strategisk inriktning med investeringar" ändras till "Förslag till budget och inriktning för de kommande tre åren" i "Instruktion för arbetsfördelning mellan styrelsen och verkställande direktören i AB Stockholmshem" under punkt 3 "Frågor som ska beslutas av styrelsen mm.

§ 6 Rapport angående inkomna intresseanmälningar för bostadsrättsförvärv

VD hänvisade till ärende 6.

Styrelsen beslöt:

att godkänna rapporten angående inkomna intresseanmälningar.

§ 7 Prövning av intresseanmälningar från bostadsrättsföreningar

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 i första hand återremittera ärendet med vad som anförs nedan om aktiebolagslagen

att i andra hand i huvudsak besluta enligt VD's förslag om att avslå Brf Blåvingen 3 samt Brf Fyrspannets intresseanmälningar om förvärv av fastigheterna samt

att därutöver anföra följande

All försäljning av egendom eller fastigheter måste noggrant prövas utifrån aktiebolagslagens regler omkring ekonomi, förvaltning och bolagets bästa. Försäljningarna och ombildningarna bör därför utredas. Är det förenligt med aktiebolagslagen och Stockholmshems bästa att sälja ut bostadsbeståndet? Är det förenligt med lagstiftningen?

Det väcks många frågor i samband med att de borgerliga ägardirektiven nu skall genomföras i praktiken. De två aktuella ärendena visar också tydligt att det är förknippat med många frågeställningar att ombilda.

I ärendets del om Blåvingen 3, del av Hammarbyhöjden framgår också obehagliga tendenser till sällning och konfliktskapande som ombildningar och förberedelsearbetet kan leda till. Några hyresgäster vill förvärva sina fastigheter, men vill samtidigt ex-

kludera grannfastigheten på grund av att de inte vill ha specifika grannar som hyresgäster i den tilltänkta fastighetsbildningen.

Detta agerande och det som framgår av brevet från bostadsrättsföreningen visar tydligt att det kommer att bli obehagliga, kostsamma och ogenomtänkta utförsäljningar om den styrande majoriteten sätter de politiska målen om utförsäljning framför målet om en social bostadspolitik där allmännyttan har en central roll att fylla.

Ordföranden ställde därefter återremissyrkandet under proposition.

Styrelsen beslöt:

att avslå återremissyrkandet och avgöra ärendet idag.

Reservation mot beslutet gjordes av vice ordföranden med instämmande av Jamile Ismail.

Ordföranden föreslog att styrelsen skulle besluta i enlighet med VD:s förslag samt att styrelsen inte skulle motsätta sig en försäljning om Brf Blåvingen 3 ansöker om att förvärva hela fastigheten Blåvingen 3.

Styrelsen beslöt:

att avslå Brf Blåvingen 3 intresseanmälan att endast förvärva del av fastigheten Blåvingen 3

att avslå Brf Fyrspannets intresseanmälan att förvärva fastigheten Fyrspannet 1

att Brf Blåvingen är välkommen att återkomma med en ny intresseanmälan som gäller hela fastigheten.

Vice ordföranden och Jamile Ismail meddelade att de inte deltog i styrelsens beslut gällande den sista att-satsen.

§ 8 Erbjudande till bostadsrättsföreningar angående förvärv

VD hänvisade till ärende 8.

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

Vice ordföranden föreslog att styrelsen skulle besluta

att i första hand återremittera ärendet med hänvisning till vad som nedan anføres

att i andra hand avslå VD's förslag till beslut samt

att därutöver anföra följande

All försäljning av egendom eller fastigheter måste noggrant prövas utifrån aktiebolagslagens regler omkring ekonomi, förvaltning och bolagets bästa. Försäljningarna och ombildningarna bör därför utredas. Är det förenligt med aktiebolagslagen och Stockholmsbästa att sälja ut bostadsbeståndet? Är det förenligt med lagstiftningen?

Det väcks mycket frågor i samband med att de borgerliga ägardirektiven nu skall genomföras i praktiken. Dessa frågor anser vi skall vara besvarade innan processen kring ombildningarna kan gå vidare.

Ordföranden ställde därefter återremissyrkandet under proposition.

Styrelsen beslöt:

att avslå återremissyrkandet och avgöra ärendet idag.

Reservation mot beslutet gjordes av vice ordföranden med instämmande av Jamile Ismail.

Ordföranden föreslog att styrelsen skulle besluta i enlighet med VD:s förslag samt att ge VD i uppdrag att tillskriva Stockholms Stadshus AB med begäran om ett förtydligande av om försäljningarna ska ske via bolag eller ej.

Styrelsen beslöt:

- att erbjuda respektive bostadsrättsförening att förvärva fastigheten Katthuvudet 27 för 39 Mkr, Lillsjönäs 1/Östan 1 för 97 Mkr, Blåvingen 4 för 19,8 Mkr samt Ålderdomshemmet 9 för 33 Mkr samt
- att ge VD i uppdrag att tillskriva Stockholms Stadshus AB med begäran om förtydligande av försäljningsmetod samt
- att förklara paragrafen omedelbart justerad.

Reservation mot beslutet gjordes av vice ordföranden med instämmande av Jamile Ismail och Rickard Nygren.

§ 9 Lägesrapport nyproduktion

VD och Stellan Blomberg rapporterade att inga förändringar skett sedan den förra redovisningen.

Styrelsen beslöt:

- att godkänna rapporten angående nyproduktion.

§ 10 Redovisning av upphandlingar

VD hänvisade till ärende 10.

Styrelsen beslöt:

- att godkänna upphandlingen beträffande Kv. Käppen

§ 11 Anmälan angående inkomna och besvarade remisser

VD hänvisade till ärende 11.

Styrelsen beslöt:

- att godkänna anmälan angående inkommen remiss.

§ 12 Ordförandes skrivelse angående utträde ur SABO

VD hänvisade till ärende 12.

Ordföranden föreslog att styrelsen att i enlighet med VD:s första alternativa att-sats skulle besluta att uppdra åt VD att i god tid före den 30 juni 2007 begära utträde ur SABO.

Vice ordföranden föreslog att styrelsen skulle besluta

att i enlighet med VD:s andra alternativa att-sats lämna ordförandens skrivelse utan åtgärd samt

att därutöver anföra följande

Av ärendet framgår med all önskvärd tydlighet att ordförandens förslag om att begära utträde ur branschorganisationen SABO inte på en punkt är genomtänkt. Självklart skall de enskilda bolagen alltid ställa sig frågan om vilka organisationer som man skall tillhöra eller på annat sätt stödja.

I den redovisning som följer ärendet visas på en stor mångfald av fördelar som Stockholmshem har av sitt medlemskap i SABO.

Den mest allvarliga konsekvensen, som genomlyses ordentligt i bilaga 1, och som inte berörs nämnvärt i ordförandens resonemang, är att det inte finns någon förberedelse inför ett utträde hur ordföranden tänkt sig att hyresförhandlingar och tvister i förhandlingarna mellan parterna skulle lösas.

Av underlaget framgår att hela hyressättningssystemet och sättet att lösa konflikter skulle falla i samband med ett eventuellt utträde ur SABO, då SABO är en av de parter som fastställer hyressättning. De överenskomna förhandlingsordningarna försvinner och förutom att detta kommer att påverka Stockholmshems organisation negativt, så får det stora konsekvenser både för helheten i hyressättningssystemet, för de enskilda hyresgästerna samt för alla de privatvärdar vars hyra sätts utifrån Stockholmshems hyressättning.

Strandar hyresförhandlingar och det skall lösas genom rättslig prövning via hyresnämnd och hovrätt innebär detta både mer administration, byråkrati samt risk för långbänk med negativa konsekvenser som följd för alla inblandade.

Styrelsen beslöt:

att uppdra åt VD att i god tid före den 30 juni 2007 begära utträde ur SABO

Reservation mot beslutet gjordes av vice ordföranden med instämmande av Jamile Ismail och Rickard Nygren med hänvisning till vice ordförandens förslag.

§ 13 Rapport angående bostadsförmedlingsregler

VD hänvisade till ärende 13.

Ordföranden föreslog att styrelsen skulle besluta

att godkänna Stockholmshems "Policy vid uthyrning av bostadslägenheter"

att tillämpningen av godkännandereglerna ska samordnas mellan bolagen

att ge VD i uppdrag att besluta i vilka områden de särskilda reglerna ska tillämpas

att ge VD i uppdrag att återkomma med en rapport om erfarenheter av tillämpningen av reglerna senast i december 2007 samt

att därutöver anföra:

Det är mycket angeläget att regler för uthyrning hanteras på ett sätt som är skäligt och som

accepteras av hyresgästerna och stockholmarna i övrigt. Det får inte råda någon tvekan om att reglerna används på ett ansvarsfullt och omdömesgillt sätt. Tillämpning av reglerna skall omfatta områden, vilket betyder att t ex enskilda eller enskilda fastigheter inte kan åsättas särskilda regler.

Vice ordföranden föreslog att styrelsen skulle besluta

att i huvudsak godkänna Stockholmshems "Policy vid uthyrning av bostadslägenheter"

att det i de särskilda reglerna i bilaga 3 ändras i texten så att Ekonomiskt bistånd, försörjningsstöd räknas som inkomst i bedömning av betalningsförmåga

att tillämpningen av godkännanderegler skall samordnas mellan bolagen samt

att därutöver anföra följande

Bostadsmarknaden genomgår just nu stora omställningar. Från ett högt bostadsbyggande, där allmännyttan varit en stor aktör, flyttas nu fokus till utförsäljning, privatisering och ombildningar.

I takt med omställningen till att det byggs fler bostadsrätter än hyreslägenheter och de allmännyttiga bostadsföretagen ombildar hyreslägenheter till bostadsrätter får fler allt svårare att ta sig in och hävda sig på bostadsmarknaden. De privata hyreslägenheterna blir dessutom allt färre.

Särskilt svårt att hävda sig och kunna eftertrakta och byta upp sig är barnfamiljer, de med små marginaler, ungdomar och de som av någon anledning behöver samhällets stöd i form av ekonomiskt bistånd.

Stockholmshem har en stark tradition och särställning på bostadsmarknaden. Bolaget är känt för att ha bevarat en social grundsyn på boendet. Detta har i mångt och mycket också präglat bolagets arbete och förhållningssätt gentemot enskilda hyresgäster.

Ett annat bevis för detta är det strategiska och viktiga arbetet med att ständigt jobba för att få fram fler försöks- och träningslägenheter för de individer som har hamnat utanför samhällsgemenskapen och inte på egen hand har möjligheten att få tillgång till ett boende.

Att införa särskilda regler som innebär att människor med socialbidrag, ekonomiskt bistånd, eller försörjningsstöd är att stänga de människor som har behov av störst stöd ute från bostadsmarknaden. Med dessa tillämpningsregler stängs dessutom vägen tillbaka till samhället igen.

Bostaden är en social rättighet. Ekonomiskt bistånd skall därför i Stockholmshem vara en grund för inkomst. I övrigt skall tillämpningsreglerna tillämpas så som föreslagits.

Denna ändring borde även de övriga allmännyttiga bostadsföretagen ta till sig.

Votering begärdes av vice ordföranden och verkställdes.

Propositionerna ställdes så att den som röstade ja röstade för ordförandens förslag medan den som röstade nej röstade för vice ordförandens förslag.

Omröstningen utföll så att fyra ja-röster avgavs (ordföranden, Snees, Lundin och Ludvigsson) och tre nej-röster (vice ordföranden, Nygren och Ismail).

Styrelsen beslöt:

att godkänna Stockholmshems "Policy vid uthyrning av bostadslägenheter"

att tillämpningen av godkännanderegler ska samordnas mellan bolagen

att ge VD i uppdrag att besluta i vilka områden de särskilda reglerna ska tillämpas

att ge VD i uppdrag att återkomma med en rapport om erfarenheter av tillämpningen av reglerna senast i december 2007 samt

att därutöver anföra:

Det är mycket angeläget att regler för uthyrning hanteras på ett sätt som är skäligt och som

accepteras av hyresgästerna och stockholmarna i övrigt. Det får inte råda någon tvekan om att reglerna används på ett ansvarsfullt och omdömesgillt sätt. Tillämpning av reglerna skall omfatta områden, vilket betyder att t ex enskilda eller enskilda fastigheter inte kan åsättas särskilda regler.

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

Anna-Lena Alexandersson redovisade de regler som gäller vid övertalighet bland personalen. VD återkommer med förslag till beslut i frågan vid nästkommande styrelsemöte.

Styrelsen beslöt:

att godkänna redovisningen.

§ 15 Tider för kommande styrelsemöten 2007

VD hänvisade till ärende 15.

Styrelsen beslöt:

att resterande sammanträden under 2007 ska hållas den 18 juni kl 16.30, den 30 augusti 16.00, den 25 oktober kl 16.00 samt den 10 december kl 16.00.

§ 16 VD informerar

Med anledning av Stockholmshems 70-årsjubileum inbjuds personalen och styrelsen till en familjedag på Gröna Lund lördagen den 26 maj. Anmälan kan göras till styrelsens sekreterare.

Översynen av organisationen på förvaltningsavdelningen pågår under god stämning. Rekryteringen av mellanchefer kommer att vara klar före sommaren och man utreder lämpliga lokaliseringar av nya distriktskontor.

Stockholmshem är tillsammans med Stockholms stad och flera andra bolag inom Stockholms Stadshus AB inblandade i en tvist gällande stadens ramupphandling av kopieringstjänster.

En redovisning av SFI/IPD:s fastighetsekonomiska och benchmarkrapport samt Stockholmshems långsiktiga underhållsättaganden kommer att göras vid nästa styrelsemöte.

§ 17 Övriga frågor

Inga övriga frågor förelåg.

§ 18 Mötets avslutande

Ordföranden avslutade mötet.

Vid protokollet:

Björn Lindstaf

Justerat:

Björn Ljung

Leif Rönngren