

## STYRELSEPROTOKOLL nr 6/2007

### Sammanträde med styrelsen för AB Stockholmshem

Datum: 2007-10-25  
Plats: Styrelserummet, AB Stockholmshem, Hornsgatan 128

#### Närvarande:

Ordförande Björn Ljung

Vice ordförande Leif Rönngren

Ledamöter Ingvar Snees  
(eller som ledamot tjänstgörande suppleant) Per Wesslau (för Birgitta Wahlman)  
Fredrik Lundin  
Rickard Nygren

Personalrepresentanter  
Ordinarie Håkan Sandström

Suppleant Anders Dahlgren

Övriga närvarande Pelle Björklund, VD  
Mikael de Faire, v VD, marknadschef  
Stellan Blomberg, byggnadschef  
Svante Larsson, ekonomichef  
Olle Torefeldt, informationschef  
Magnus Fredmer, auktoriserad revisor  
Bengt Leijon, lekmannarevisor  
Örjan Palmqvist, revisor revisionskontoret  
Björn Lindstaf, styrelsens sekreterare

#### § 1 Mötets öppnande

Ordföranden hälsade alla välkomna och förklarade mötet öppnat. Särskilt välkomnades Håkan Sandström som ny personalrepresentant för SKTF efter Patrik Gavander samt revisorerna Magnus Fredmer, Bengt Leijon och Örjan Palmqvist.

#### § 2 Utseende av justeringsmän

Att jämte ordföranden justera dagens protokoll utsågs Leif Rönngren.

#### § 3 Föregående protokoll 5/2007

Anmäldes att föregående protokoll 5/2007 är justerat och utsänt.

#### § 4 Anmälan av delårsrapport inkl ILS 2007-01-01 - 2007-08-31

VD hänvisade till ärende 4 som föredrogs av Svante Larsson och VD.

**Styrelsen beslöt:**

att med godkännande lägga delårsrapporten inkl ILS till handlingarna.

**Särskilt uttalande gjordes av Leif Rönngren:**

Delårsrapporten visar med all sin tydlighet att det skett en radikal förändring av bolagets inriktning under det nya "Allians" styret i stadshuset och Stockholms Stadshus AB.

Från att ha haft fokus på att utveckla den allmännyttiga rollen på bostadsmarknaden, med en kraftfull satsning på bostadsproduktion kombinerat med ett seriöst arbete för att sänka produktionskostnaderna i nyproduktion, har byggandet av hyresrätter snart helt avstannat.

Stockholmshems olyckliga utträde ur SABO riskerar att hyresförhandlingarna framöver blir kaosartade och att de snabbt kommer att gå i stå. Detta för att Stockholmshem inte längre via SABO är att räkna som part i hyresmarknadskommittén. Denna utveckling är djupt oroande och styrelsen bör snarast ompröva sitt utträde ur SABO för att kvarstanna.

Statistiken i delårsrapporten talar även den sitt tydliga språk. I valrörelsen talade "Alliansen" sig varm för egenmakt och valfrihet, alla, även ytterstadens medborgare skulle kunna frigöra sig från allmännyttans utvecklingshämmande dominans. Ett fåtal av de aktuella fastigheterna som inkommit som objekt av intresse för ombildning ligger i ytterstaden. Majoriteten ligger i innerstaden och strax utanför malmarna. Med detta följer en ökad segregation och innerstaden förvandlas snabbt till ett reservat för de med goda inkomster och förmögenhet.

Med 210 000 människor i bostadsförmedlingens kö är det mycket oroväckande att delårsrapporten nu visar på både minskad investeringsvolym samt kraftigt minskad hyresrättsproduktion i år och framförallt de kommande åren. Målet om 6 000 nybyggda kommunala hyresrätter, där stockholmshem skall stå för ca 1 500 blir allt mer avlägset.

Delårsrapporten visar på en stark ekonomi, denna borde användas till att utveckla hyresrätten och det allmännyttiga bostadsföretaget AB Stockholmshem.

Med det som ovan redovisas kan vi slutligen konstatera att även om alliansen i retoriken sagt att Stockholm kan bättre, så görs det efter majoritetsskiftet mindre och sämre.

## **§ 5 Anmälan av finansrapport per 2007-08-31**

VD hänvisade till ärende 5.

**Styrelsen beslöt:**

att med godkännande lägga finansrapporten per 2007-08-31 till handlingarna.

## **§ 6 Revisorernas genomgång med styrelsen**

Auktoriserade revisorn Magnus Fredmer, liksom lekmannarevisorn Bengt Leijon och revisorn på Stockholms stads revisionskontor redovisade sina olika roller och deras syn på bolagets verksamhet. Magnus Fredmer redovisade, efter en tidigare fråga från styrelsen, att det enligt hans mening är möjligt för bolaget att på ett korrekt sätt göra en värdeöverföring till Stiftelsen Electrum i enlighet med Aktiebolagslagens 17 kapitel, se även § 7.

**Styrelsen beslöt:**

att tacka revisorerna för genomgången.

## § 7 Bidrag till Stiftelsen Electrum

VD hänvisade till ärende 7 samt revisorns yttrande under § 6.

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

Vice ordföranden föreslog att styrelsen skulle besluta

att ej bidra till stiftelsen Electrum med fem miljoner kronor, samt

att därutöver anföra följande:

Frågan om att Stockholmshem AB skall bidra med 5 miljoner kronor till stiftelsen Electrum har varit en återkommande punkt på styrelsen bord under ett antal år. Att stiftelsen är viktig och gör ett bra jobb har ingen ifrågasatt. Tvärtom är stiftelsen en strategiskt viktig insats som staden väl bör understödja i syftet att utveckla Kista, företagsamheten och de norra delarna av staden.

Under förra mandatperioden då frågan om bidrag till Electrum var på dagordningen utreddes de juridiska förutsättningarna för om bidraget kunde betalas ut. Då det inte förelåg något hinder beslutade styrelsen att utbetala bidraget.

I samband med de diskussioner som dåvarande ordförande hade med den politiska ledningen för koncernen framfördes dåvarande styrelseordförandes uppfattning att staden framöver borde hitta en annan finansieringslösning för stiftelsen Electrum än att Stockholmshems hyresgäster skall betala för något som knappast kommer dem till del, år efter år.

Styrelsen för Stockholmshem återremitterade detta ärende 24/4-07 i syfte att inhämta revisorernas yttrande i denna fråga. I ärendet framgår att revisorerna inte yttrat sig utan istället har meddelat att de kommer att "diskutera" frågeställningen på mötet. Denna frågeställning är av den arten att vi inte är beredda att ändra uppfattning utifrån muntliga tyckanden/åsikter från bolagets revisorer. Vi hade gärna tagit del av ett skriftligt yttrande inför detta beslut.

Oaktat detta, samt det faktum att styrelsen är ålagd att utbetala detta bidrag genom ägardirektiv, är vi emot detta bidrag.

### Styrelsen beslöt:

att efter revisorernas yttrande i frågan godkänna en värdeöverföring på 5 Mkr i enlighet med Aktiebolagslagens 17 kapitel till Stiftelsen Electrum

Vice ordföranden **reserverade sig** mot beslutet till förmån för sitt förslag.

## § 8 Preliminär budget för 2008 inkl förutsättning inför hyresförhandlingarna

VD redovisade förutsättningarna inför de stundande hyresförhandlingarna och konstaterade att stigande kostnader för underhåll, el, byggande, räntor samt ett höjt avkastningskrav i viss mån kompenseras av sänkt fastighetsskatt. Sammantaget innebär detta ett hyreshöjningsbehov på drygt tre procent vid en oförändrad underhållsnivå. Budgeten för 2008 kan fastställas först när hyresförhandlingarna är avslutade.

### Styrelsen beslöt:

att godkänna den preliminära budgeten för 2008 samt redovisningen av förutsättningarna inför hyresförhandlingarna.

Det noterades att styrelsen ville ha en redovisning av upprustningsbehovet i bolagets fastigheter vid ett kommande möte.

## § 9 Stockholms Stadshus AB:s svar på Stockholmsshems skrivelse angående försäljningsmetod vid fastighetsöverlåtelse till bostadsrättsföreningar

VD hänvisade till ärende 9.

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

Vice ordföranden föreslog

att styrelsen beslutar i huvudsak i enlighet med VD's förslag samt

att därutöver anföra följande:

Då styrelsen har bordlagt detta ärende för att om möjligt få till en politisk behandling av dessa svåra principiella, ekonomiska samt moraliska frågor i koncernens styrelse och detta har skett utan framgång, ser vi oss tvungna att ändå i huvudsak gå på VD's förslag.

Detta innebär att den politiska majoriteten i stadshuset, koncernen och Stockholmsshem framgent tar på sig det fulla ansvaret för denna hantering.

Försäljningsmetoden är ur praktisk synvinkel ointressant för oss då vi konsekvent motsätter oss utförsäljning och ombildning. Däremot vill vi uppmärksamma på att bara i Stockholmsshem handlar denna fråga om miljardbelopp som med det föreslagna försäljningssättet nu inte kommer varken hyresgäster eller ägaren till del.

Anders Dahlgren föreslog att styrelsen skulle besluta

att inte erbjuda fler fastigheter till försäljning annat än via paketering i bolag

att ge VD i uppdrag att ta fram rutiner och en organisation för att kunna genomföra försäljningar paketerade i bolag

att ge VD i uppdrag att återkomma till styrelsen med en fördjupad analys av vilka skattemässiga och andra konsekvenser en paketering av bolag skulle innebära vid framtida försäljningar

### **Styrelsen beslöt:**

att försäljningar av fastigheter till bostadsrättsföreningar ska ske direkt, ej via bolag samt

att förklara paragrafen omedelbart justerad.

Vice ordföranden **reserverade sig** mot beslutet till förmån för sitt förslag.

## § 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, delvis återremiss**

VD hänvisade till ärende 11.

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

Vice ordföranden föreslog

att styrelsen beslutar att avslå ärendet i sin helhet samt

att därutöver anföra följande:

Vi motsätter oss denna utförsäljning i sin helhet. Härutöver vill vi också poängtera det olyckliga med att börja stycka upp fastigheter i delar med risken att vitala funktioner och naturliga sammanhang försvinner. Både när det gäller de kulturhistoriska värdena men även de tekniska lösningarna med el, tvättstugor, gemensamhetsutrymmen, soprum, trappuppgångar mm.

Erfarenhetsmässigt kan detta leda till onödiga konflikter mellan hyresgäster i fastighetens olika delar.

I det fall styrelsen ändå säljer skall det inte vara till underpriser.

Rickard Nygren föreslog att styrelsen skulle besluta

att avslå Brf Skaraborgsgatan 8-12 intresseanmälan att förvärva fastigheten Östergötland 33

att avslå Brf Barkskeppets intresseanmälan att förvärva fastigheten Barkskeppet 1

**Styrelsen beslöt:**

att avslå Brf Skaraborgsgatan 8-12 intresseanmälan att förvärva fastigheten Östergötland 33

att avslå Brf Barkskeppets intresseanmälan att förvärva fastigheten Barkskeppet 1

att Brf Skaraborgsgatan 8-12 respektive Brf Barkskeppet är välkomna att inkomna med en ny intresseanmälan som gäller del av respektive fastighet

att förklara paragrafen omedelbart justerad.

Vice ordföranden samt Rickard Nygren **reserverade sig** mot beslutet till förmån för sina respektive förslag.

## § 12 Erbjudande till bostadsrättsföreningar angående förvärv

VD hänvisade till ärende 12.

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

Vice ordföranden föreslog

att styrelsen beslutar att avslå ärendet i sin helhet samt

att därutöver anföra följande:

Vi motsätter oss denna utförsäljning i sin helhet. Härutöver vill vi också poängtera det olyckliga med att börja stycka upp fastigheter i delar med risken att vitala funktioner och naturliga sammanhang försvinner. Både när det gäller de kulturhistoriska värdena men även de tekniska lösningarna med el, tvättstugor, gemensamhetsutrymmen, soprum, trappuppgångar mm.

Erfarenhetsmässigt kan detta leda till onödiga konflikter mellan hyresgäster i fastighetens olika delar.

I det fall styrelsen ändå säljer skall det inte vara till underpriser.

### Styrelsen beslöt:

att erbjuda respektive bostadsrättsförening att förvärva fastigheten Blåvingen 3 för 53 Mkr, Morellträdet 26 för 160 Mkr, Arvölet 1, Festen 1, Brudhandsken 11 och Brudslöjan 1 för 130 Mkr, Ekensberg 2 för 250 Mkr, Stapelbädden 5 för 240 Mkr, Stapelbädden 7 för 260 Mkr, Flytdockan 1 för 106 Mkr, Översättningen 2 och 3 för 28 Mkr, Propellern 7 för 30,5 Mkr samt Sjuksköterskan 5 för 58 Mkr.

att ge VD i uppdrag att komma med förändrade erbjudanden enligt ovan till bostadsrättsföreningarna och Stiftelsen MHS-Bostäder beträffande fastigheterna Starrbäcken 1 och Svea Artilleri 5

att förklara paragrafen omedelbart justerad.

Vice ordföranden **reserverade sig mot beslutet** till förmån till sitt förslag.

**Särskilt uttalande** med följande lydelse gjordes av Rickard Nygren:

Ett generellt erbjudande om förvärv till bostadsrättsföreningar går stick i stäv med övergripande mål i Affärsplan för Stockholmshem 2007. Exempel är strategi 7.3 Utveckling av fastighetsbeståndet; "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. Dessa erbjudanden motverkar istället målet, i synnerhet erbjudanden rörande fastigheterna Morellträdet 26, Ekensberg 2, Stapelbädden 5, Stapelbädden 7 Flytdockan 1, Översättningen 2 och 3, Propellern 7, Sjuksköterskan 5 samt Starrbäcken 1 och Svea Artilleri 5.

En odifferentierad utförsäljning av stockholmarnas hyresrätter innebär minskad valfrihet bland upplåtelseformer i Stockholms olika stadsdelar. Detta försvårar bl.a. inflyttningen för unga nya stockholmare, begränsar utbudet av vissa yrkeskategorier samt gör Stockholm mindre attraktivt för internationellt arbetande spetskunskap (som verkar här begränsade perioder och inte vill låsa kapital i sitt boende). En utveckling som allvarligt hotar Stockholms utveckling i såväl ekonomiska termer som kulturella och sociala.

### § 13 Lägesrapport angående försäljning av Sicklaön 78:2

VD hänvisade till ärende 13.

#### Styrelsen beslöt:

att godkänna lägesrapporten angående försäljning av Sicklaön 78:2

**Särskilt uttalande** med följande lydelse gjordes av vice ordföranden:

Även om vi motsätter oss utförsäljning vill styrelsen förorda att VD skall avvakta regeringsrättens beslut och i det fall det blir aktuellt med en försäljning, att försäljningen skall ske till nuvarande aktuella marknadspris.

### § 14 Lägesrapport nyproduktion

VD hänvisade till ärende 14.

#### Styrelsen beslöt:

att med godkännande lägga rapporten om nyproduktion mm till handlingarna

Det noterades att styrelsen vid den utlovade redovisningen av bolagets framtida nybyggnadssituation vid nästa möte också ville ha exempel på hur man i andra kommuner, jämfört med Stockholm, kunnat snabba på planprocessen.

### § 15 Redovisning av upphandlingar

VD hänvisade till ärende 15.

#### Styrelsen beslöt:

att godkänna upphandlingen beträffande stomentreprenad för Kv. Arbetsledaren 1.

### § 16 Utseende av vice VD

VD hänvisade till ärende 16.

#### Styrelsen beslöt:

att utse marknadschefen Mikael de Faire till vice verkställande direktör från och med 2007-11-01

att förklara beslutet omedelbart justerat.

### § 17 Anmälan angående inkomna och besvarade remisser

VD hänvisade till ärende 17.

#### Styrelsen beslöt:

att godkänna anmälan angående remisser.

## **§ 18 Rapport angående ny organisation av förvaltningsavdelningen**

VD rapporterade att omorganisationen av förvaltningsavdelningen går planenligt och ska vara avslutad i december. VD poängterade också att en uppföljning och finslipning av organisationen kommer att göras fortlöpande efter genomförandet.

### **Styrelsen beslöt:**

att godkänna rapporten angående ny organisation för förvaltningsavdelningen.

## **§ 19 Förslag till sammanträdesdagar 2008 samt ändrad tid möte i december 2007**

På förslag av ordföranden **beslöt styrelsen**

att styrelsemötena under 2008 ska hållas den 17 januari kl. 9, den 6 mars kl. 16.00, den 22 april kl. 16.00 (eller i samband med en studieresa till Amsterdam och Bryssel 23- 26 april), den 16 juni kl. 16.00, den 28 augusti kl. 16.00, den 9 oktober kl. 16.00, den 6 november kl. 16.00 samt den 11 december kl. 16.00

att ändra tiden för nästa möte till den 11 december kl. 12.00 i Stadshuset

## **§ 20 VD informerar**

Den kundanalys som Aktiv Bo genomfört bland 1/3 av våra hyresgäster visar på ett fortsatt bra resultat jämfört med andra stora företag, bland annat har serviceindex ökat.

För kvarteret Grimman på Södermalm anordnas en tävling där fem arkitektkontor får komma med förslag om hur den nya bostadsbebyggelsen kan utformas, dels vid en fullständig rivning av befintlig bebyggelse, dels vid ett partiellt bevarande av vissa hus. Tävlingen avgörs i början av 2008.

## **§ 21 Övriga frågor**

Vice ordföranden överlämnade en skrivelse till styrelsen, se nedan.

### **Styrelsen beslöt**

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

## **§ 22 Mötets avslutande**

Ordföranden avslutade mötet

Vid protokollet:



Björn Lindstaf

**Justerat:**

Björn Ljung

Leif Rönngren