

## **STYRELSEPROTOKOLL nr 4/2009**

### **Sammanträde med styrelsen för AB Stockholmshem**

Datum: 2009-06-17  
Plats: Styrelserummet, AB Stockholmshem, Hornsgatan 128

#### **Närvarande:**

Ordförande Björn Ljung  
Vice ordförande Leif Rönngren  
Ledamöter Birgitta Wahlman  
Per Wesslau (för Ariane Bucquet)  
Fredrik Lundin  
Jamile Ismail (för Rana Khosravi)  
Hasan Dölek (för Rickard Nygren)  
Suppleanter Carl Cederschiöld  
Helen Ludvigsson  
Personalrepresentanter  
Ordinarie Håkan Sandström  
Övriga närvarande Ingela Lindh, VD  
Mikael de Faire, vice VD  
Stellan Blomberg, byggchef  
Svante Larsson, ekonomichef  
Olle Torefeldt, informationschef  
Josefin Forsén, marknadskommunikatör (§ 15)  
Björn Lindstaf, 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 3/2009**

Anmäldes att föregående protokoll 3/2009 är justerat och utdelat.

#### **§ 4 Tertialrapport 1 per 2009-04-30 inkl ILS**

VD hänvisade till ärende 4.

**Styrelsen beslöt:**

att med godkännande lägga tertialrapport 1 för perioden 1 januari - 30 april 2009 inklusive ILS till handlingarna

**§ 5 Finansrapport per 2009-04-30**

VD hänvisade till ärende 5.

**Styrelsen beslöt:**

att med godkännande lägga finansrapporten per 2009-04-30 till handlingarna.

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

VD hänvisade till ärende 6.

**Styrelsen beslöt:**

att godkänna rapporten angående inkomna intresseanmälningar.

**§ 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 förslaget om erbjudande om förvärv till bostadsrättsföreningar samt att därutöver anföra;

All försäljning av bolagets egendom måste noggrant 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 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. Skattebetalarna får betala dyrare nota för att säkerställa de sociala behov som finns i staden.

I veckan som gick stod det att läsa att bostadsbristen bland unga har ökat lavinartat. En viktig orsak till detta är de massiva ombildningarna som sker till dess att en ny majoritet, med en annan agenda än privatisering, tillträder som stadens ledning.

Vi är många som längtar!

#### **Styrelsen beslöt:**

att erbjuda respektive bostadsrättsförening att förvärva fastigheten/fastigheterna del av Beryllen 2 för 14,5 Mkr, del av Bäckkällan 15 för 51 Mkr, Dubbelbösan 6 och 7, Studsaren 12 för 90 Mkr, Dagen 2, Dagningen 1, Gryningen 1, Kvällen 3 för 180 Mkr, Filippinern 1, Persern 1 för 73 Mkr, Flygvärdinnan 1 för 95 Mkr, Högsåtra 3 för 40 Mkr, Palmfararen 1 för 115 Mkr, del av Persertorp 3 för 95 Mkr, Postiljonen 4 för 170 Mkr, Sjuksköterskan 2 för 141 Mkr, del av Örtuglandet 1 för 48 Mkr.

att förklara paragrafen omedelbart justerad.

**Reservation** till förmån för sitt eget förslag gjordes av vice ordföranden, Jamile Ismail och Hasan Dölek.

## **§ 8 Lägesrapport angående bostadsrättsombildning i Skärholmen**

VD hänvisade till ärende 8.

Ordföranden, Birgitta Wahlman, Fredrik Lundin, Per Wesslau, med instämmanden från Carl Cederschiöld och Helen Ludvigsson, föreslog att styrelsen skulle besluta

att godkänna rapporten angående bostadsrättsombildningen i Skärholmen.

att ge VD i uppdrag att beställa värderingar av huskropparna på Ekholmsvägen

224-228 och Ekholmsvägen 230-234.

att ge VD i uppdrag att beställa värderingar av huskropparna på Ekholmsvägen 206-210 och Ekholmsvägen 218-222

Bostadsrättsomvandlingen på Skärholmsterrassen är en viktig del i att uppnå en mer blandad upplåtelseform bland bostäderna i närheten av Skärholmens centrum. Bostadsområden med blandade upplåtelseformer är mer integrerade än områden med ensidig bostadsstruktur.

Fastigheterna i området är mycket stora med flera höghus som har många hyresgäster i varje hus. Det är rimligt att, när behov föreligger, dela fastigheterna i rimliga storlekar som bättre passar för bildande av bostadsrättsföreningar. Men det är angeläget att fram-hålla att fastighetsdelningar är en åtgärd som bolaget kan genomföra endast vid vissa tillfällen efter noggrann prövning.

Vice ordföranden, Hasan Dölek och Jamile Ismail föreslog att styrelsen skulle besluta

att godkänna rapporten angående bostadsrättsombildningen i Skärholmen

att ej gå vidare med värdering och erbjudande rörande de aktuella fastigheterna

att därutöver anföra

Mycket tid, pengar och kraft har gått åt till att reda ut den situation som uppstått i kölvattnet av den borgerliga bostadspolitiken. Hade motsvarande kraft lagts ned på att bygga nya allmännyttiga bostäder istället för att sälja de befintliga, så hade KF's årsmål om ökat byggande säkert redan varit uppfyllt.

**Styrelsen beslöt** i enlighet med det av ordföranden m fl. framlagda förslaget

**Reservation** mot beslutet gjordes av vice ordföranden m fl. till förmån till det av dem framlagda förslaget.

## § 9 Lägesrapport nyproduktion

VD hänvisade till ärende 9.

**Styrelsen beslöt:**

att med godkännande lägga rapporten om nyproduktion mm till handlingarna.

På förslag av vice ordföranden gjorde styrelsen gemensamt följande **särskilda uttalande:**

Styrelsen är oroad över den låga nivån på nybyggnadstakten och ser fram emot den begärda redovisningen av hur hindren för ökat bostadsbyggande kan identifieras och undanröjas.

## § 10a Förvärv av exploateringsmark och entreprenadprojekt av JM AB

VD hänvisade till ärende 10a.

**Styrelsen beslöt:**

att godkänna avtalet med JM AB om förvärv av tomträtten till blivande fastigheten Årstadalsskolan 4, inklusive entreprenadkontrakt för uppförande av bo-stadshus på tomträtten för totalt 261 Mkr

att förklara paragrafen omedelbart justerad.

### **§ 10b Förvärv av exploateringsmark och entreprenadprojekt av sekretess**

VD hänvisade till ärende 10b.

#### **Styrelsen beslöt:**

att ge VD i uppdrag att slutföra förhandlingarna med *sekretess* om ett förvärv av fastigheten *sekretess* på i ärendet angivna villkor

att förklara paragrafen omedelbart justerad

att sekretess i ärendet gäller intill dess att överenskommelsen med *sekretess* är klar.

### **§ 10c Förvärv av fastighet och tomträtter**

VD hänvisade till ärende 10c.

#### **Styrelsen beslöt:**

att godkänna överenskommelsen med Fastighets AB Årstaäng angående förvärv av tomträtten till fastigheten Golvläggaren 1 för 20 Mkr

att ge VD i uppdrag att slutföra förhandlingarna med SL AB angående förvärv av tomträtten till fastigheten

att förklara paragrafen omedelbart justerad.

### **§ 11 Försäljning av fastigheten Stapelbädden 6 i Gröndal**

VD hänvisade till ärende 11.

#### **Styrelsen beslöt:**

att ge VD i uppdrag att sälja fastigheten Stapelbädden 6 till högstbjudande

att förklara beslutet omedelbart justerat

**Särskilt uttalande** gjordes av Leif Rönngren, Hasan Dölek och Jamile Ismail

Då vi muntligt har fått information som gör gällande att stadens bolag, nämnder och förvaltningar i övrigt inte visat intresse för att hyra fastigheten, eller på annat sätt nyttja den, och det faktum att Stockholmshem inte själva har något behov av fastigheten och att alla fastigheter runt i kring har ombildats till bostadsrätter, har vi inget att invända mot försäljningen"

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

VD hänvisade till ärende 12

#### **Styrelsen beslöt:**

att godkänna anmälan angående remisser.

### **§ 13 Anmälan av Hyreskommitténs i Stockholm förslag till hyressättningsmodell**

VD hänvisade till ärende 13

#### **Styrelsen beslöt:**

att det förslag som lämnas i rapporten "Stockholmsmodellen" får ligga till grund för det fortsatta arbetet med att ta fram ett förslag till modell för systematiserad hyressättning för Stockholms stad.

### **§ 14 Upphandling av 50-talsupprustning (tilläggsärende)**

VD hänvisade till tilläggsärende 17

#### **Styrelsen beslöt:**

att godkänna upphandlingen av ramavtal för 50-talsupprustningen.

### **§ 15 Redovisning av AktivBo:s kundundersökning 2009**

VD och Josefin Forsén redovisade utfallet från årets kundenkät från Aktiv Bo där 1/3 av bolagets hyresgäster tillfrågats om sin syn på Stockholmshem som hyresvärd. Stockholmshem har fortsatt mycket stor andel nöjda hyresgäster. Resultatet från enkäten kommer att ligga till grund för fortsatta insatser till gagn för våra hyresgäster och detta särskilt inom ramen för särskild förvaltning.

#### **Styrelsen beslöt:**

att godkänna redovisningen av Aktiv Bo:s kundundersökning 2009.

### **§ 16 VD informerar**

VD har beslutat, att de särskilda godkännanderegler för uthyrning i vissa stadsdelar som Stockholmshem infört tillsammans med Familjebostäder och Svenska Bostäder, ska sluta gälla med omedelbar verkan för bolagets del. Frågan om särskilda godkännanderegler kommer att ses över av de tre bolagen gemensamt.

En redovisning av hur de 400 miljonerna som styrelsen anslagit för extra underhållsinsatser ska användas kommer att ges på styrelsemötet i augusti 2009.

Inom ramen för särskild förvaltning har Stockholmshem ställt extra lokaler till förfogande i Bagarmossen och Skarpnäck och delfinansierar en lokal i Hässelby gård för att främja utvecklingen av dessa stadsdelar.

## § 17 Övriga frågor

Inga övriga frågor förelåg.

## § 18 Mötets avslutande

Alla önskade alla en trevlig sommar.

**Vid protokollet:**

Björn Lindstaf

**Justerat:**

Björn Ljung

Leif Rönngren