

STYRELSEPROTOKOLL nr 4/2010

Sammanträde med styrelsen för AB Stockholmshem

Datum: 2010-06-17
Plats: Kista Science Tower, Färögatan 33

Närvarande:

Ordförande Björn Ljung
Vice ordförande Leif Rönngren
Ledamöter Per Wesslau (för Birgitta Wahlman Dickson)
Ariane Bucquet Pousette
Fredrik Lundin Leinder
Hasan Dölek (för Rana Carlstedt)
Rickard Nygren
Suppleanter Kristoffer Tamsons
Carl Cederschiöld
Helen Ludvigsson
Personalrepresentanter
Ordinarie Börje Eriksson
Anders Dahlgren (för Håkan Sandström)
Övriga närvarande Ingela Lindh, VD
Mikael de Faire, v VD
Stellan Blomberg, byggchef
Mikael Källqvist, förvaltningschef
Svante Larsson, ekonomichef
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 3/2010

Anmäldes att föregående protokoll 3/2010 är justerat och utsänt.

§ 4 Tertialrapport 1 per 2010-04-30 inkl ILS

VD hänvisade till ärende 4.

Styrelsen beslöt:

att med godkännande lägga tertialrapport 1 för perioden 1 januari - 30 april 2010 till handlingarna.

§ 5 Finansrapport per 2010-04-30

VD hänvisade till ärende 5.

Styrelsen beslöt:

att med godkännande lägga finansrapporten per 2010-04-30 till handlingarna.

§ 6 Rapport angående inkomna intresseanmälningar för bostadsrättsförvärv

VD hänvisade till ärende 6 och v VD föredrog ärendet.

Ordföranden, Fredrik Lundin, Ariane Bucquet Pousette, Per Wesslau, med instämmanden av Kristoffer Tamsons, Carl Cederschiöld och Helen Ludvigsson föreslog att styrelsen skulle besluta

att uppdra åt VD att teckna villkorade köpekontrakt med de bostadsrättsföreningar vars köpstämman klandrats till domstolar,

att uppdra åt VD att undersöka förutsättningarna för att teckna villkorade köpekontrakt med de bostadsrättsföreningar som fått erbjudande om förvärv av styrelsen som är belägna i områden där bolaget är dominerande fastighetsägare

att i övrigt besluta enligt VD's förslag samt

att därutöver anföra följande

Styrelsen konstaterar att bolagets hantering av granskning m m av formalia i samband med BRF-ombildningarna är omvitnat grundlig och noggrann. Bolaget har godkänt alla dokument i samband med de ombildningar som nu överklagats till Tingsrätten. Handläggningstiderna i domstolarna är orimligt lång för ärenden som handlar om klander av köpstämman vid BRF-ombildning. Processerna vid ombildning är långa och osäkerheten hos hyresgästerna om framtiden är stor under tiden. Tiden av osäkerhet ökar än mer p g a domstolarnas långa handläggningstid. Styrelsen anser att bolaget för egen del kan teckna köpekontrakt som är villkorade av domstolens avgörande av överklagandet.

De bostadsrättsföreningar som fått erbjudande att köpa fastigheterna från bolaget har tre plus tre månader på sig att genomföra köpstämman. Utöver det kan ev överklaganden dra ut ytterligare upp till två år. Det kan få helt orimliga konsekvenser för de boende som vill köpa och för dem som inte vill, osäkerheten är stor och lång för alla.

Att upprätta villkorade köpekontrakt innebär i stort sett inget merarbete för bolaget och inte tidigare tillträde för föreningarna.

Vice ordföranden och Hasan Dölek föreslog att styrelsen skulle besluta

att godkänna rapporten angående inkomna intresseanmälningar.

Styrelsen beslöt:

att uppdra åt VD att teckna villkorade köpekontrakt med de bostadsrättsföreningar vars köpstämman klandrats till domstolar,

att uppdra åt VD att undersöka förutsättningarna för att teckna villkorade köpekontrakt med de bostadsrättsföreningar som fått erbjudande om förvärv av styrelsen som är belägna i områden där bolaget är dominerande fastighetsägare

att i övrigt besluta enligt VD's förslag samt

att därutöver anför följande

Styrelsen konstaterar att bolagets hantering av granskning m m av formalia i samband med BRF-ombildningarna är omvittnat grundlig och noggrann. Bolaget har godkänt alla dokument i samband med de ombildningar som nu överklagats till Tingsrätten. Handläggningstiderna i domstolarna är orimligt lång för ärenden som handlar om klander av köpstämor vid BRF-ombildning. Processerna vid ombildning är långa och osäkerheten hos hyresgästerna om framtiden är stor under tiden. Tiden av osäkerhet ökar än mer p g a domstolarnas långa handläggningstid. Styrelsen anser att bolaget för egen del kan teckna köpekontrakt som är villkorade av domstolens avgörande av överklagandet.

De bostadsrättsföreningar som fått erbjudande att köpa fastigheterna från bolaget har tre plus tre månader på sig att genomföra köpstämman. Utöver det kan ev överklaganden dra ut ytterligare upp till två år. Det kan få helt orimliga konsekvenser för de boende som vill köpa och för dem som inte vill, osäkerheten är stor och lång för alla.

Att upprätta villkorade köpekontrakt innebär i stort sett inget merarbete för bolaget och inte tidigare tillträde för föreningarna.

Reservation framfördes av viceordförande och Hasan Dölek i enlighet med av dem framförda förslag.

§ 7 Utgå

§ 8 Erbjudande till bostadsrättsföreningar angående förvärv

VD hänvisade till ärende 8.

Ordföranden, Fredrik Lundin, Ariane Bucquet Pousette, Per Wesslau, med instämmanden av Kristoffer Tamsons, Carl Cederschiöld och Helen Ludvigsson föreslog att styrelsen skulle besluta

att erbjuda respektive bostadsrättsförening att förvärva fastigheten Harholmen 3, del av, för 54 Mkr, Minnet 15 för 54 Mkr, Råseget 1 för 85 Mkr, Stickmaskinen 9 för 15 Mkr och Tunnländet 10 för 185 Mkr.

att förklara paragrafen omedelbart justerad.

Vice ordföranden och Hasan Dölek föreslog att styrelsen skulle besluta

att avslå förslaget om erbjudande om förvärv till bostadsrättsföreningar samt

att därutöver anför:

All försäljning av bolagets egendom måste nogsamt 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.

Att allt fler klagar på odemokratiska metoder vid ombildning är en varningsklocka som bara det borde leda till eftertanke och ett omedelbart stopp för ytterligare ombildningar. Ombildningsprocessen skapar inte sällan djupa motsättningar mellan grannar.

Med dessa argument och med fler på lager säger vi nej till att erbjuda BRF att köpa allmännyttiga bostäderna i Stockholmshem.

Styrelsen beslöt:

att erbjuda respektive bostadsrättsförening att förvärva fastigheten Harholmen 3, del av, för 54 Mkr, Minnet 15 för 54 Mkr, Råseget 1 för 85 Mkr, Stickmaskinen 9 för 15 Mkr och Tunmlandet 10 för 185 Mkr.

att förklara paragrafen omedelbart justerad.

Vice ordföranden och Hasan Dölek reserverade sig mot beslutet 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.

§ 10 Investeringsbeslut nyproduktion

VD hänvisade till ärende 10.

Styrelsen beslöt:

att godkänna investeringen för nybyggnad i projektet Främlingsvägen

att förklara paragrafen omedelbart justerad.

§ 11a, Upphandlingar

VD hänvisade till ärende 11.

Styrelsen beslöt:

att godkänna upphandlingen beträffande Kv. Trettondagen

att förklara paragrafen omedelbart justerad

§ 11b Upphandlingar

VD hänvisade till ärende 11.

Styrelsen beslöt:

att godkänna upphandlingen beträffande konsulter underhållsprojekt

att förklara paragrafen omedelbart justerad.

Rickard Nygren meddelade att han ej deltog i beslutet.

§ 12 Förvärv av fastighet

VD hänvisade till ärende 12.

Styrelsen beslöt:

att förvärva tomträtten till Krosskvarnen 1 från Krosskvarnen 1 AB:s konkursbo för 20,5 Mkr och i övrigt på ovan angivna villkor

att förklara paragrafen omedelbart justerad.

§ 13 Ändrade bolagsordningar för vissa dotterbolag

VD hänvisade till ärende 13.

Styrelsen beslöt:

att hos kommunfullmäktige hemställa om nya bolagsordningar för AB Stockholmshem Fastighetsnät, Bostads AB Hammarbygård och Västertorps Energi AB

att hos kommunfullmäktige hemställa om utseende av styrelseledamöter, styrelse suppleanter samt lekmannarevisor och en suppleant för denne i Bostads AB Hammarbygård, AB Stockholmshem Fastighetsnät och Västertorp Energi AB

att förklara beslutet omedelbart justerat.

§ 14 Svar på fråga angående senior- och trygghetsboende mm

VD hänvisade till ärende 14.

Styrelsen beslöt:

att Stockholmshem får i uppdrag att vidare utreda frågan om att reservera vissa hus med hiss i 50-talsbeståndet för seniorboende

att Stockholmshem initierar ett samarbete med de kommunala bostadsbolagen för att anta gemensamma regler för tillgänglighetsklassning av fastigheter.

§ 15 Anmälan angående inkomna och besvarade remisser

VD hänvisade till ärende 15.

Styrelsen beslöt:

att godkänna anmälan angående remisser.

§ 16 VD informerar

Kompletteringsbebyggelsen invid Fregattvägen i Gröndal är i farozonen. När slutgiltigt besked ges från exploaterings- och stadsbyggnadskontoret om att bebyggelsen inte blir av kommer Brf Barkskeppet att få sin ansökan om att förvärva fastigheten Barkskeppet 1 prövad på nytt.

§ 17 Övriga frågor

Rickard Nygren lämnade följande skrivelse till styrelsen.

Fråga angående egen elproduktion

En följd Stockholmshems positiva satsningar på bl.a. passivhus och energibesparande åtgärder är att andelen fastighetsel tenderar att öka. Målet att användningen av el för uppvärmning ska minska har stöd i såväl lag som i allmänna miljömål.

Ett sätt möta de negativa miljöeffekterna effekterna av en ökad användning av el är att köpa in sig i egen produktion av vindkraftsel. Det har t.ex. Botkyrkabyggen gjort.

Ett annat sätt är att bygga mindre anläggningar med solceller eller mini-vindkraftverk på egna fastigheten.

Båda sätten är bra. Det första är både lönsamt och enkelt.

- Vilka planer har bolaget på att övergå till el producerad med förnyelsebara källor?

Efter diskussion om bolagets energianvändning **beslutade styrelsen**

att ge VD i uppdrag att återkomma med ett svar på skrivelsen

Vice ordföranden informerade om att Hyresnämnden precis hade beslutat att det uppdrag som tvångsförvaltare som Stockholmshem har beträffande två fastigheter i Traneberg har förlängts med två år. Hyresnämnden rekommenderade kommunen att överväga en tvångsinlösen av fastigheterna.

Anders Dahlgren informerade om att det P-däck i Rinkeby som Stockholmshem sålt till JM för flera år sedan brandhärjats i samband med oroligheterna i stadsdelen. **VD informerade** om att JM nu inom kort ämnar riva byggnaden och att Stockholmshem hoppas kunna komma överens med exploateringskontoret om rimliga villkor för att kunna ta tillbaka tomträten för att uppföra annan bebyggelse.

§ 17 Mötets avslutande

Ordföranden förklarade mötet avslutat. Alla önskade varandra trevlig midsommar och sommar.

Vid protokollet:

Björn Lindstaf

Justerat:

Björn Ljung

Leif Rönngren