

STYRELSEPROTOKOLL nr 2/2011

Sammanträde med styrelsen för AB Stockholmshem

Datum: 2011-03-10
Plats: Styrelserummet, AB Stockholmshem, Hornsgatan 128

Närvarande:

Ordförande	Björn Ljung
Vice ordförande	Leif Rönngren
Ledamöter	Per Wesslau (för Birgitta Dickson) Helen Ludvigsson (för Ariane Bucquet Pousette) Fredrik Lundin Leinder Rana Carlstedt Rickard Nygren
Suppleanter	Kristoffer Tamsons fr. o m § 8 Jamile Ismail
Personalrepresentanter	Börje Eriksson Håkan Sandström
Suppleant	Anders Dahlgren
Övriga närvarande	Ingela Lindh, VD Mikael de Faire, v VD Svante Larsson, ekonomichef Björn Lindstaf, styrelsesekreterare Marie Dahlstrand, auktoriserad revisor Bengt Leijon, lekmannarevisor Örjan Palmqvist, revisionskontoret

§ 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 1/2010

Anmäldes att föregående protokoll 1/2011 är justerat och utsänt.

§ 4 Revisorernas genomgång med styrelsen

Auktoriserade revisorn Marie Dahlstrand och lekmannarevisorn Bengt Leijon berättade om hur man arbetat med respektive revisionsuppdrag och vilka punkter som man särskilt hade granskat. Styrelsen hade möjlighet att ställa frågor till revisorerna. Som helhet förklarade sig revisorerna vara nöjda med bolagets arbete.

Ordföranden framförde att man inom bolaget arbetat mycket med att säkerställa förtroendefrågorna och tackade för genomgången.

§ 5 Anmälan av extern- och lekmannarevisorernas rapporter över granskning 2010 samt yttrande från bolagsledningen över lekmannarevisorernas "Granskningspromemoria 2010"

VD hänvisade till ärende 5.

Styrelsen beslöt:

att styrelsen godkänner anmälan av revisorernas rapporter och lägger dem till handlingarna

§ 6 Uppföljning internkontrollplan 2010 samt Internkontrollplan för 2011

VD hänvisade till ärende 6.

att godkänna rapport avseende internkontrollplan 2010 samt

att fastställa förslag till internkontrollplan för 2011

§ 7 Förslag till årsredovisning 2010

VD hänvisade till ärende 7.

Styrelsen beslöt:

att godkänna bolagets årsredovisning för 2010

att föreslå att vinstmedlen fördelas så att till aktieägarna utdelas 2 369 000 kronor och att ny i räkning överföres 5 921 343 724 kronor

att förklara beslutet omedelbart justerat

§ 8 Utseende av ombud till årsstämmorna i dotterbolagen

VD hänvisade till ärende 8.

Styrelsen beslöt:

att utse Björn Lindstaf till stämooombud - och Jerker Stenbäck som ersättare, att tjänstgöra vid ordinarie ombuds förfall - vid stämmor i Bostads AB
Hammarbygård, Asignalen Ä5 AB, Asignalen S5 AB, AB Stockholmshem
Fastighetsnät samt Västertorp Energi AB för tiden fram till 2012 års ordinarie årsstämma

att uppdra åt ombudet att rösta för fastställande av resultat- och balansräkning

och vinstdisposition i enlighet med förslaget i förvaltningsberättelsen samt ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter för 2010 års förvaltning - förutsatt revisorernas tillstyrkan.

att förklara ärendet omedelbart justerat.

§ 9 Rapport angående inkomna intresseanmälningar för bostadsrättsförvärv

VD hänvisade till ärende 9.

Styrelsen beslöt:

att godkänna rapporten angående inkomna intresseanmälningar.

§ 10 Erbjudande till bostadsrättsföreningar

VD hänvisade till ärende 10.

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

Vice ordföranden föreslog att styrelsen skulle besluta

Vice ordföranden och Rana Carlstedt 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.

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 utbildningar främst ska ske i ytterstaden. Verkligheten visar dock något helt annat, nämligen att utbildningar 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 bostadsrättsföreningen att förvärva objekten Måseskär 4 och 5 för 100 Mkr samt i övrigt på ovan nämnda villkor

att förklara paragrafen omedelbart justerad.

Reservation mot beslutet till förmån till det av dem framlagda förslaget gjordes av vice ordföranden och Rana Carlstedt.

Särskilt uttalande gjordes av Rickard Nygren

Under de senaste fyra åren har Stockholmshem minskat antalet lägenheter med 5 711 stycken, närmare 1/5 (!) av sitt bestånd. Inte heller detta erbjudande om förvärv leder till att stärka hyresrätten som upplåtelseform, eller till en bättre blandning av upplåtelseformer i området och går därmed stick i stäv mot bolagets övergripande mål.

Utförsäljningen av stockholmarnas hyresrätter har inte lett till "ökad valfrihet" på bostadsmarknaden för vare sig nya eller infödda stockholmare. Istället trängs vissa yrkeskategorier ut och gör Stockholm mindre attraktivt för dem som inte kan eller vill binda kapital i sitt boende. Det är en utveckling som allvarligt hotar Stockholms utveckling i såväl ekonomiska termer som kulturella och sociala.

§ 11 Lägesrapport angående försäljningen av Skottet 1

Ordföranden meddelade att ärendet utgick och att ett extrainkallat styrelsemöte skulle hållas den 21 mars 2011 klockan 9.00.

§ 12 Lägesrapport nyproduktion

VD hänvisade till ärende 12.

Styrelsen beslöt:

att med godkännande lägga rapporten om nyproduktion mm till handlingarna

§ 13 Anmälan angående remisser

VD hänvisade till ärende 13.

Styrelsen beslöt:

att godkänna anmälan angående remisser.

§ 14 Tomställda lägenheter vid försäljning till bostadsrätt

VD hänvisade till nytt ärende 14.

Vice ordföranden föreslog att styrelsen skulle besluta

att lägga rapporten till handlingarna samt att därutöver anföra följande:

Behovet av bostäder är stort. I detta sammanhang vill styrelsen klargöra att AB Stockholmshem alltid ska pröva förutsättningarna för att hyra ut tomställda lägenheter på korttidskontrakt.

Styrelsen beslöt i enlighet med vice ordförandens förslag.

Särskilt uttalande gjordes av vice ordföranden och Rana Carlstedt

Förutom att bolaget samtalar med Bostad Stockholm och Hotellhem så kan det också vara intressant att pröva nya samarbetsformer med exempelvis ideella stiftelser, organisationer och föreningar. Gärna i samverkan med de övriga allmännyttiga bostadsföretagen. En tom lägenhet är slöseri i bostadsbristens Stockholm. Även den privata marknaden kan vara intresserad av att korttidsförhyra lägenhet och eventuella former för detta vore intressant att belysa ytterligare.

§ 15 VD informerar

Boendedialogen i Hökarängen. För att följa upp boendedialogen har Stockholmshem anställt en projektledare som under två år ska arbeta med att utveckla stadsdelen och göra den attraktivare.

Påbyggnad av taken på kvarteret Linjalen. Stockholmshem har undersökt förutsättningarna för att bygga på taken i fastigheten Linjalen 8 och funnit att detta är möjligt med rimlig ekonomi. En dialog med hyresgästerna i kvarteret kommer att genomföras.

Försäljning till bostadsrätter i Skärholmen. Två bostadsrättsföreningar har tecknat köpekontrakt med Stockholmshem om att förvärva två objekt i Skärholmen. Brf Skärholmen 10, en konkurrerande bostadsrättsförening, har genom anmälan till Hyresnämnden utnyttjat sin förköpsrätt till de båda egendomarna. För det ena objektet har tiden för förköp gått ut och Hyresnämnden har avvisat Brf Skärholmen 10:s begäran. Domen kan dock överklagas till Hovrätten senast 2011-03-17.

Styrelsen beslöt

att godkänna VD:s information

§ 16 Övriga frågor

VD anmälde att överenskommelse nu nåtts med Hyresgästföreningen angående hyrorna för 2011. Hyreshöjningen, som tas ut från 2011-04-01, uppgår till 2,39% i genomsnitt och med ett hyresuttag på mellan 2,12 % - 2,78 % beroende på fastighet.

Styrelsen beslöt

att godkänna anmälan om hyresuppgörelsen för 2011

Rickard Nygren inkom med två skrivelser:

Ska Stockholmshems hyresgäster subventionera garage?

Ett av de största hindren för att få ekonomi i nyproduktion av lägenheter i Stockholm idag är kostnaderna för att bygga garage/lösa parkering inom fastigheten. Dagens orimliga p-norm leder till att hyresgäster måste subventionera garage. Till skillnad mot andra stora kostnader för, t.ex. räntor, är konsekvenserna av detaljplanernas parkeringstal något vi i Stockholm råder över själva.

Produktionskostnaden för en p-plats i garage ligger på ca 250-450.000 kr. (Produktionskostnader för en lägenhet ligger runt 30.000 kr/m².) Därtill kommer kostnader för administration av garagehyror, samt drift och underhåll av garaget. Betalningsviljan hos den som hyr garageplats räcker till ca hälften av de faktiska kostnaderna. Resten måste täckas av hyresgästerna via hyresavin.

Därtill är sambandet mellan minskad betalningsvilja för garage, och ökat avstånd från innerstaden besvärande tydligt. I innerstadslägen tillåter sig staden att "gå ner" till 0,7 platser/lgh, samtidigt som den hålls uppe på 1,0 i lägen där efterfrågan på parkering inte är lika stor. Med andra ord: I ytterstad där hyresgästerna är som minst benägna att betala höga hyror, är kraven på att bygga mycket parkering per lägenhet som störst!

Bilnehavet bland hyresgäster i små lägenheter är mycket lågt. På samma sätt som t.ex. studentlägenheter tillåts ha enklare krav på lägenhetens storlek och utrustning, borde Stockholmshem tillåtas bygga lägenheter åt människor som inte transporterar sig med egen bil. Nyproduktion för t.ex. Jagvillhabostad.nu skulle kunna ha ett parkeringstal nära noll.

Varför tillåts inte garagen få bära sina egna kostnader? Hur länge till ska Stockholmshems hyresgäster behöva subventionera nya garage (eller ska t.ex. SL-kort också ingå i hyran)? Ska vi prioritera bostäder eller parkering?

Med hänvisning till ovanstående föreslår jag att:

- Bolaget undersöker faktiskt bilnehav (dvs verkligt behov av parkering) i befintligt bestånd i olika områden.
- Bolaget redovisar vilken beläggningsgrad man har i sina garage idag.
- Investeringskalkylerna som föreläggs styrelsen ska redovisa beräknad kostnad för ev. garage i resp. projekt.
- Bolaget undersöker möjligheten att villkora bilnehav i hyreskontraktet, dvs möjlighet att bygga små lägenheter som inte genererar något parkeringsbehov.

Skrivelse angående plan för passivhus

Från och med 2021 ska alla nya byggnader vara 'Nära nollenergibyggnader' enl. EU-direktiv 2010/31/EU om byggnaders energiprestanda. För offentliga aktörer gäller det fr.o.m. 2019.

Boverket gör en försiktig tolkning av vad direktivet kommer att betyda för kommande energikrav i BBR, och anger en halvering från dagens 110 kWh/m² till 50 kWh/m² fram till 2019. Den nivån når man bara om man bygger passivhus eller bättre.

Stockholmshem bygger nu sitt första passivhus, 25 lgh i Kv Trettondagen. Svenska Bostäder och N:a Älvstranden Utveckling har byggt fler. Alingsåshem och allmännyttiga ABG Holding i Frankfurt är två exempel på bostadsföretag som beslutat att all nyproduktion ska hålla minst passivhusstandard.

Stockholm har en uttalad målsättning att ligga i framkant av denna utveckling.

Om Stockholmshem ska klara dessa mål behöver vi en tydlig plan över hur vi ska nå dit, och alla i bolaget måste känna delaktighet. Stockholmshem är ett av Sveriges största bostadsbolag, och ska vara drivande i utvecklingen av ett modernt energieffektivt byggande!

Med hänvisning till ovanstående föreslår jag att:

- Bolaget tar fram en plan för hur man ska nå från 2010 års nivå där enbart 5% av nyproduktionen utgörs av passivhus/ligger "nära noll", till att all nyproduktion ska göra det.
- Stockholmshem genomför en utbildningsinsats för bl.a. bolagets nybyggnadsavdelning, med t.ex. studieresa till Tyskland/Österrike/Schweiz där man ligger längre fram i utvecklingen mot passivhus.

§ 17 Mötets avslutande

Ordföranden förklarade mötet avslutat.

Vid protokollet:

Björn Lindstaf

Justerat:

Björn Ljung

Leif Rönngren