

**STYRELSEPROTOKOLL nr 7/2011****Sammanträde med styrelsen för AB Stockholmshem**

Datum: 2011-08-25  
Plats: Hotell Martinspark, Mozartstrasse 2, Dornbirn, Österrike

**Närvarande:**

Ordförande Björn Ljung  
Vice ordförande Leif Rönngren  
Ledamöter Carl Cederschiöld  
Per Wesslau (för Mats Edenius)  
Ann-Christin Kjellman  
Maria Hannäs (för Maria Hassan)  
Annika Hjelm  
Suppleanter Victor Ingmo  
Thomas Erlandsson  
Hannes Hervieu  
Personalrepresentanter ord. Börje Eriksson  
Kristin Selander  
Personalrepresentant suppl. Yamila Zerquera  
Övriga närvarande Mikael de Faire, vice VD och marknadschef  
Mikael Källqvist, förvaltningschef  
Svante Larsson, ekonomichef  
Stellan Blomberg, byggchef  
Olle Torefeldt, informationschef  
Björn Lindstaf, styrelsesekreterare  
Anna-Lena Alexandersson, personalchef  
Bengt Kylerud, IT-chef  
Sverker Henriksson, utredare

**§ 1 Mötets öppnande**

Ordföranden hälsade alla välkomna, särskilt de två nya fackliga representanterna Kristin Selander och Yamila Zerquera samt förklarade mötet öppnat.

**§ 2 Utseende av justeringsmän**

Att jämte ordföranden justera dagens protokoll utsågs vice ordföranden.

**§ 3 Föregående protokoll 6/2011**

Anmälades att föregående protokoll 6/2011 är justerat och utsänt.

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

Vice VD hänvisade till ärende 4.

**Styrelsen beslöt:**

att godkänna rapporten angående inkomna intresseanmälningar.

**§ 5 Prövning av intresseanmälningar från bostadsrättsföreningar**

Ordföranden föreslog att ärendet skulle återremitteras och kompletteras med klarlägganden beträffande karenstiden för en totalombyggd fastighet på Främlingsvägen samt om intilliggande nyproduktionsobjekt påverkade bolagets ställningstagande.

**Styrelsen beslöt:**

att återremittera ärendet.

**§ 6 Erbjudande till bostadsrättsföreningar angående förvärv**

Vice VD hänvisade till ärende 6.

**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 be-

handlas 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 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 bostadspolitik 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 Stockholms hem.

**Annika Hjelm föreslog** att styrelsen skulle besluta

att avslå förslaget om erbjudande om förvärv till bostadsrättsföreningar samt

att därutöver anföra:

Under de senaste fyra åren har Stockholms hem minskat antalet lägenheter med 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.

**Maria Hannäs föreslog** att styrelsen skulle besluta

att avslå förslaget om erbjudande om förvärv till bostadsrättsföreningar samt

att därutöver anföra:

Vänsterpartiet anser att ombildningen av allmännyttans hyreslägenheter till bostadsrätter ska stoppas. Många av de lägenheter som nu ombildas är små relativt billiga lägenheter som unga och människor med låga inkomster kan efterfråga. De höga hyrorna i nyproduktion gör att bara ett fåtal stockholmare har råd att betala för dessa lägenheter. Antalet ombildade lägenheter överstiger kraftigt antalet nyproducerade, vilket leder till att hyresmarknaden krymper. Detta är inte acceptabelt när cirka 300 000 personer står i Stockholms stads bostadskö.

Vi anser att Allmännyttans uppgift är att utveckla hyresrätten som boendeform. Hyresgästernas inflytande ska stärkas, till exempel genom att ge hyresgästerna majoritet i lokala styrelser enligt modeller som tillämpas i Södertälje och i Göteborg. Priserna vid försäljning är alldeles för låga eftersom lägenheterna säljs till lägsta möjliga värdering.

**Styrelsen beslöt:**

att erbjuda bostadsrättsföreningen att förvärva objektet Stickmaskinen 7 för 15 Mkr samt i övrigt på i ärendet nämnda villkor

att förklara paragrafen omedelbart justerad.

**Reservationer** framfördes av vice ordföranden, Annika Hjelm och Maria Hannäs med hänvisning till deras respektive förslag.

#### § 7 **Lägesrapport nyproduktion**

Vice VD hänvisade till ärende 7.

#### **Styrelsen beslöt:**

att med godkännande lägga rapporten om nyproduktion till handlingarna.

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

Vice VD hänvisade till ärende 8.

#### **Styrelsen beslöt:**

att godkänna anmälan angående remisser

att remissvaren framgent skulle bifogas till ärendet.

#### § 9 **Kompletterande ägardirektiv beträffande Strategi för elbilar och laddhybrider**

Vice VD hänvisade till ärende 9.

#### **Styrelsen beslöt:**

att implementera det som föreskrivs i stadens Strategi för elbilar och laddhybrider i bolagets verksamhet.

#### § 10 **Skrivelse angående Nyproduktion av passivhus**

Vice VD hänvisade till ärende 10.

#### **Styrelsen beslöt:**

att anse skrivelsen angående plan för passivhus besvarad med vad som anförts i ärendet.

att ge VD i uppdrag att återkomma med en fördjupad redovisning med hänseende på energiförbrukningen i några av de på studieresan besökta projekten utförda med svenska beräkningsmodeller och graddagar

att ge VD i uppdrag att redovisa hur bolaget arbetar med att påverka hyresgästerna för att spara energi.

#### **§ 11 Delrapport beträffande användandet av anslaget för extra underhållsinsatser**

Vice VD hänvisade till ärende 11.

#### **Styrelsen beslöt:**

att godkänna delrapporten beträffande extra underhållsinsatser 2011.

#### **§ 12 VD informerar**

Stockholmsmodellen: förankringsarbetet är ännu inte klart hos Hyresgästföreningen men vi hoppas kunna använda oss av i vart fall delar av modellen vid förhandlingarna om 2012 års hyror.

Boendedialogerna: Hyresgästföreningen har till vidare hoppat av deltagandet i boendedialogerna. Orsaken uppges bland annat vara missnöje med beståndsförsäljningarna hos Svenska Bostäder samt att för få insatser görs efter boendedialogerna.

Stockholmshem beklagar detta men fortsätter dialogarbetet i Skärholmen planenligt.

#### **Styrelsen beslöt:**

att godkänna vice VD:s information.

#### **§ 13 Övriga frågor**

Vice ordföranden frågade hur läget var med den beslutade fastighetsägareföreningen i Rågsved som Familjebostäder har ansvaret för och föreslog att Stockholmshem skulle agera i frågan. Mikael Källqvist rapporterade att rekryteringen av verksamhetsledare just avslutats och föreningen väntas komma igång hösten 2011.

De nyligen avgångna fackliga representanterna Anders Dahlgren och Håkan Sandström tackade i en skrivelse för sin lärorika tid i styrelsen och önskade styrelsen lycka till i framtiden.

#### **§ 14 Mötets avslutande**

Ordföranden förklarade mötet avslutat.

**Vid protokollet:**

Björn Lindstaf

**Justerat:**

Björn Ljung

Leif Rönngren