STYRELSEPROTOKOLL nr 1/2012

Sammanträde med styrelsen för AB Stockholmshem

Datum:	2012-02-02
Plats:	Styrelserummet, AB Stockholmshem, Hornsgatan 128

Närvarande:

Ordförande	Björn Ljung
Vice ordförande	Leif Rönngren
Ledamöter	Carl Cederschiöld Mats Edenius Ann-Christin Kjellman Maria Hassan Annika Hjelm
Suppleanter	Victor Ingmo Thomas Erlandsson Hannes Hervieu
Personalrepresentanter ord.	Kristin Selander
Personalrepresentant suppl.	Yamila Zerquera
Övriga närvarande	Ingela Lindh, VD Mikael de Faire, vice VD och marknadschef Stellan Blomberg, byggchef Svante Larsson, ekonomichef Björn Lindstaf, styrelsesekreterare Olle Torefeldt, informationschef

§ 1 Mötets öppnande

Ordföranden hälsade alla välkomna samt förklarade mötet öppnat.

§ 2 Utseende av justeringsmän

Att jämte ordföranden justera dagens protokoll utsågs vice ordförande.

§ 3 Föregående protokoll 9/2011

Anmäldes att föregående protokoll 9/2011 är justerat och utsänt.

§ 4 Utseende av styrelsens sekreterare

VD hänvisade till ärende 4.

Styrelsen beslöt:

att utse Björn Lindstaf till styrelsens sekreterare för 2012.

§ 5 Anmälan av finansrapport per 2011-12-31

Styrelsen beslöt:

att lägga finansiell månadsrapport per 2011-12-31 till handlingarna.

§ 6 Rapport angående inkomna intresseanmälningar för bostadsrättsförvärv

VD hänvisade till ärende 6.

Styrelsen beslöt:

att godkänna rapporten angående inkomna intresseanmälningar.

§ 7 Lägesrapport nyproduktion

VD hänvisade till ärende 7.

Styrelsen beslöt:

att med godkännande lägga rapporten om nyproduktion till handlingarna.

§ 8 Beslut avseende upphandling

VD hänvisade till ärende 8.

Styrelsen beslöt:

att godkänna upphandlingarna beträffande Anten 1 m.fl. och Främlingsvägen

att förklara paragrafen omedelbart justerad.

§ 9 Anmälan angående remisser

VD hänvisade till nytt ärende 9.

Styrelsen beslöt:

att godkänna anmälan angående remisser.

§ 10 Kompletterande ägardirektiv beträffande ”Central upphandling av företagshälsovård”, ”Upphandlingar mm av gemensamma verksamhetssystem, telefoni, datakommunikation, terminaler mm

VD hänvisade till nytt ärende 10.

Styrelsen beslöt:

att återremittera ärendet i delen som avser att delta i upphandling av företagshälsovården

att ge VD i uppdrag att belysa om den anmodade upphandlingen är anpassad till bolagets verksamhet, ingångna avtal för företagshälsovård och bolagets sjukvårdsförsäkring för de anställda samt

att ge Stockholmshem i uppdrag att lämna fullmakt för att delta i upphandlingar och avtalsförvaltning inom områdena drift och förvaltning av centrala och gemensamma verksamhetssystem, telefoni, datakommunikation, terminaler samt support av ovan nämnda varor och tjänster.

§ 11 VD informerar

Resultatet för 2011 är nu klart och inrapporterat till Stockholms Stadshus AB. Vinsten uppgick till 17 Mkr före skatt men exklusive reavinster. Dessa uppgick till 201 Mkr och kom till absolut största delen från försäljningar av fastigheter till bostadsrättsföreningar.

Hyresförhandlingarna pågår fortfarande. Den stora stötestenen är fördelningen av höjningarna i inner-, mellan- och ytterstaden och där Hyresgästföreningen till varje pris vill hålla nere hyreshöjningarna i innerstaden på bekostnad av större hyreshöjningar i mellanstaden.
Familjebostäder har gjort upp om en snitthöjning på 2,05 % och med ett spann mellan 0,99 % och 3,50 %. Motsvarande siffror för Svenska Bostäders uppgörelse är 2,0 % och spannet ligger mellan 1,15 % och 3,45 %. Fastighetsägarna har precis strandat sina ramavtalsförhandlingar.

Aktierna i Bodab, där Stockholmshem har varit hälftendelägare, har nu sålts till Envac för 5 Mkr. Bolaget driver sopsugsanläggningar i några av våra bostadsområden.

Erbjudande till Brf Akvamarinen i Solberga. Bostadsrättsföreningen har begärt att få köpa endast en del av fastigheten vilket vi normalt säger nej till. Bolaget kan dock göra undantag för större fastigheter i ytterstaden, exempelvis Skärholmen, samt i områden som domineras av allmännyttiga hyresrätter, om inte tekniska skäl talar emot en delning. I Solberga råder en klar dominans av allmännyttiga hyresrätter, 63 % varför en delning bör tillåtas och en värdering ske.

Bostadsrättsombildningen i Skärholmen. De två aktuella bostadsrättsföreningarna har haft svårigheter med anslutningsgraden därför att långivarna SBAB och Nordea kräver 70 % anslutning bland hyresgästerna. Ombildningskonsulten har dock goda förhoppningar om att kunna genomföra ombildningarna under våren 2012 och begär därför att erbjudandet förlängs.
Mot bakgrund av historiken med konkurrerande föreningar mm kan en förlängning till den 30 juni 2012 anses vara rimlig. Dock ska föreningarna lämna lägesrapporter till Stockholmshem två gånger under perioden.

Utvecklingsfrågor SHIS. Stockholmshem ska enligt ägardirektiven vara Stiftelsen hotellhem behjälplig att bygga bostäder för deras verksamhet. Vi har därför tagit fram 4-5 förslag på lägen för olika typer av boenden, ungdomar och andra genomgångsboenden, mestadels i befintliga kontorsfastigheter som kan byggas om. SHIS kommer inom kort att uppvakta Sbk angående dessa projekt för att se vilka som kan vara möjliga att genomföra. Vi har också haft diskussioner med SSAB om finansieringen av nya byggprojekt. Vi kommer att ha en fördjupning med styrelsen i dessa frågor under våren.

Förvärv av Syllen 3 i Årstadal. Vi har 2012-12-16 slutfört förhandlingarna och tecknat avtal om förvärv av aktierna i det bolag som har tomträtten till fastigheten av Balder till en kostnad av 64 Mkr. Tillsammans med tidigare förvärv av intilliggande fastigheten Golvläggaren 1 och en markanvisning från staden sydväst om Syllen 3 får vi ett bra projekt som kan ge tillsammans cirka 400 lägenheter. På grund av börsreglerna kan affären offentliggöras först 2012-02-09.

Kackerlackor på Byälvsvägen. Problemen med kackerlackor i en lägenhet på Byälvsvägen i Bagarmossen är nu avklarade efter en omfattande sanering av flera lägenheter i huset där bara en hyresgäst anmält några problem. Vi har nu lagt om rutinerna för saneringsföretagens rapportering till bolaget och bytt entreprenör för att se till att skadedjursbekämpningen sker mer effektivt än tidigare. Den utsatta hyresgästen har kompenserats för sitt men i nyttjanderätten av lägenheten och överenskommelsen mellan parterna är sekretessbelagd på hyresgästens begäran.

Styrelsen godkände informationen.

Vice ordföranden påpekade att han inte tog någon ställning i sak beträffande det som behandlades i VD:s information, detta sker först när ärenden kommer upp för beslut.

§ 12 Övriga frågor

Vice ordföranden har tagit del av statistik som visar att ungdomsbrottsligheten i Hökarängen har ökat de senare åren och önskade en återkoppling om vilka åtgärder bolaget skulle kunna vidta med anledning av detta.

Studiebesök
Styrelsen beslöt att i samband med styrelsemötet den 9 maj besöka bolagets passivhus i kv. Trettondagen i Hökarängen. Avfärd från Hornsgatan 128 sker klockan 14.00.

Styrelsen beslöt att tidigarelägga styrelsemötet från den 29 augusti till den 23 augusti för att också kunna genomföra ett studiebesök på bostadsutställningen i Annedal som bara pågår till den 26 augusti. Tidpunkter och program fastställs senare.

Styrelsen och närvarande tjänstemän gratulerade ordföranden Björn Ljung som nyligen fyllt 50 år.

§ 13 Mötets avslutande

Ordföranden förklarade mötet avslutat.

Vid protokollet:

Björn Lindstaf

Justerat:

Björn Ljung Leif Rönngren