

STYRELSEPROTOKOLL nr 2/2012

Sammanträde med styrelsen för AB Stockholmshem

Datum: 2012-03-07
Plats: Styrelserummet, AB Stockholmshem, Hornsgatan 128

Närvarande:

Ordförande Björn Ljung
Vice ordförande Leif Rönngren
Ledamöter Carl Cederschiöld
Per Wesslau (för Mats Edenius)
Ann-Christin Kjellman
Kristoffer Hernbäck (för Maria Hassan)
Annika Hjelm
Suppleanter Victor Ingmo
Thomas Erlandsson
Ingvar von Malmborg
Hannes Hervieu
Personalrepresentanter ord. Börje Eriksson
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
Marie Dahlstrand, auktoriserad revisor §§ 1-4
Bengt Leijon, lekmannarevisor §§ 1-4
Hans Classon, revisionskontoret §§ 1-4

§ 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 1/2012

Anmäldes att föregående protokoll 1/2012 är justerat och utdelat.

§ 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 gavs möjlighet att ställa frågor till revisorerna.

Som helhet förklarade sig revisorerna vara nöjda med bolagets arbete.

Ordföranden tackade för genomgången.

§ 5 Anmälan av extern- och lekmannarevisorernas rapporter över granskning 2011 samt yttrande från bolagsledningen över lekmannarevisorns "Granskningspromemoria 2011"

VD hänvisade till ärende 5.

Styrelsen beslöt:

- att godkänna anmälan av revisorernas rapporter
- att godkänna bolagsledningens yttrande över lekmannarevisorns granskningspromemoria 2011
- att förklara paragrafen omedelbart justerad.

§ 6 Uppföljning internkontrollplan 2011

VD hänvisade till ärende 6.

Styrelsen beslöt:

- att godkänna rapporten avseende interkontrollplan 2011

§ 7 Förslag till årsredovisning för 2011

VD hänvisade till ärende 7.

Styrelsen beslöt:

- att godkänna bolagets årsredovisning för 2011
- att föreslå att vinstmedlen fördelas så att till aktieägarna utdelas 2 249 000 kronor och att i ny räkning överföres 6.216.377.969 kronor
- att förklara beslutet omedelbart justerat.

Särskilt uttalande gjordes av Annika Hjelm med instämmande av Ingvar von Malmberg:

Miljöpartiet de gröna vill i vår kommentar till Stockholms shems årsredovisning för 2011 återigen betona vikten av att satsa på nytänkande energilösningar som radikalt kan minska energibehovet i företagets fastigheter.

Skälet till detta är givetvis att företagets kostnader för energianvändning idag är mycket hög, både om man utgår från de nivåer som idag gäller vid nyproduktion och man jämför med de två andra allmännyttiga fastighetsbolagen i Stockholm. En lägre energianvändning gör att hyrorna kan hållas nere och bidrar till att minska den globala uppvärmningen som – betydligt snabbare än man tidigare trott enligt den senaste rapporten från IPPC – kommer att förorsaka stora skador på vår planet.

För att Stockholms shems budgetmål, som de formulerats av koncernen, ska kunna hållas krävs besparingar. De kan antingen uppnås genom effektivare energiåtgärder eller genom förlita sig på höjda hyror. Höga hyror slår omedelbart på hushållens budget och medför sämre livskvalitet och minskningar inom andra områden. Höga boendekostnader generellt hindrar stadens utveckling och innovationsförmåga.

Därför måste sparåtgärder inom energiområdet ges mycket hög prioritet inom Stockholmshem

Idag sker ett genombrott vad gäller grön ekonomi. Precis som med IT-industrin på 1990-talet kommer denna utveckling inte att vara jämn och helt förutsägbar, men det är idag Sverige gör ett val om vi vill vara en ledande nation inom denna utveckling eller stå vid sidan av och titta på när tågen rusar förbi.

Inom de allmännyttiga fastighetsbolagen i Stockholm har vi den unika möjligheten att påverka utvecklingen inom den gröna fastighets- och byggnadsekonomin. Genom att visa på framtidens möjligheter – både vad gäller skalförändringar av det äldre beståndet och genom att framställa användbara prototyper av passivhus i flerfamiljsform – kan man genom exempel ge de privata fastighetsägarna tillgång till en idé- och utvecklingsbank. Utifrån denna kunskap kan en grön byggnadsindustri växa vars potential ännu är mycket lite utvecklad.

§ 8 Utseende av ombud till årsstämmorna i dotterbolagen

VD hänvisade till ärende 8.

Styrelsen beslöt:

- att utse Björn Lindstaf till stämoombud - och Jerker Stenbäck som ersättare, att tjänstgöra vid ordinarie ombuds förfall - vid stämmor i Asignalen S5 AB, Asignalen Ä5 AB, Bostads AB Hammarbygård, AB Stockholmskems Fastighetsnät samt Västertorp Energi AB för tiden fram till 2013 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 2011 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 Inriktningsbeslut Golvläggaren/Syllen mm, Årstadal

VD hänvisade till ärende 10.

Styrelsen beslöt:

- att för sin egen del godkänna inriktningen av nybyggnad i projektet Golvläggaren och Syllen för 1 106 Mkr
- att hemställa att kommunfullmäktige godkänner förvärv av aktierna i Fastighets AB Syl 3 org.nr 556660-5555 för 64 Mkr
- att hemställa att kommunfullmäktige utser ny styrelse för Fastighets AB Syl 3
- att hemställa att kommunfullmäktige utser lekmanrevisor och suppleant för denne i Fastighets AB Syl 3
- att hemställa att kommunfullmäktige godkänner bolagsordning för Fastighets AB Syl 3, bilaga 3
- att hemställa att kommunfullmäktige godkänner inriktningen av nybyggnad i projektet Golvläggaren och Syllen för 1.106 Mkr.
- att förklara paragrafen omedelbart justerad.

§ 11 Köp och försäljning av fastigheter

VD hänvisade till ärende 11 inklusive till ärendet bilagda och utskickade köpeavtal.

Vice ordföranden framförde att han inte var nöjd med det underlag som presenterats inför beslutet eftersom han inte fått veta hur affärerna hänger ihop, hur prissättningen gjorts och i vilken utsträckning det har varit bolaget självt eller moderbolaget som agerat i detta ärende.

VD redogjorde tillsammans med ekonomichefen Svante Larsson mera ingående för hur köpeskillingarna för de två affärerna hade bestämts.

Köpeskillingarna grundas i båda fallen på externa värderingar utförda av Newsec respektive Savills. I fallet Rumsfilen 3 (Hässelby) har en prishöjning gjorts till följd av genomförda samt pågående och avtalade stambyten efter värderingstillfället. Gällande samtliga försålda fastigheter har även den senaste bokslutsvärderingen samt andra fastighetsaffärer, exempelvis försäljningen av Hässelby Familjehotell, beaktats.

Affären har skett i enlighet med ägardirektiven om en aktiv fastighetsförvaltning och moderbolaget har, som vid alla större fastighetsaffärer, anlitats som rådgivare.

VD redogjorde slutligen för planerade informationsinsatser med anledning av fastighetsaffärerna.

Efter dessa klagöranden förklarade sig bl. a ordföranden och Carl Cederschiöld nöjda med företagsledningens redovisning.

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

Vice ordföranden förklarade sig inte vara nöjd med ärendets hantering och föreslog tillsammans med **Kristoffer Hernbäck** att styrelsen skulle besluta

att återremittera ärendena till VD med uppdrag att till styrelsen återkomma med underlag för gjorda värderingar i fastigheterna som avyttras, samt preciserad information om värdering gjord av Savills i objekt som avses förvärvas samt

att därutöver anföra:

Styrelsen anser att underlaget för dessa fastighetsaffärer är undermåligt. Att avyttra drygt 300 lägenheter ur beståndet utan att med en rad beskriva hur värdering är gjord och fastställd, samtidigt som Stockholms hem som säljare åtar sig stora kostnader i form av färdigställande av lägenheter och stambyten i det aktuella beståndet är inte att hantera ärendet korrekt.

Enligt aktiebolagslagen är varje ledamot ansvarig för besluten som fattas och styrelsen har i hantering av ärendena ansvaret att se till bolagets bästa. Även om man enbart ser dessa två affärer som renodlade affärstransaktioner utan koppling Stockholms hems ägardirektiv i sin helhet går det inte att avgöra om dessa försäljningar och köp är motiverade utifrån affärsmässighet och bolagets bästa utifrån den redovisade köpeskillingen i båda affärerna. Innan beslut fattas i sak måste underlaget bli bättre avseende de gjorda värderingarna och huruvida köpeskillingen till någon del avviker från gjorda värderingar.

Att dessa ärenden initieras på moderbolagsnivå utan insyn för oss som styrelseledamöter i Stockholmshem AB gör det svårt att överblicka helheten och konsekvenserna vid försäljning av stora objekt och delar av det totala beståndet. Detta bör stadens revisorer i sina granskningar framöver särskilt lägga vikt vid.

Styrelsen hade därmed först att ta ställning till om ärendet skulle avgöras idag eller återremitteras. Ett ja innebär att ärendet ska avgöras idag i enlighet med ordförandens förslag, ett nej innebär att ärendet ska återremitteras i enlighet med vice ordförandens förslag.

Vid omröstningen avgavs fyra röster för ordförandens förslag till beslut: ordföranden, Carl Cederschiöld, Per Wesslau och Ann-Christin Kjellman och tre röster avgavs till förmån till vice ordförandens förslag till beslut: vice ordföranden, Kristoffer Hernbäck och Annika Hjelm.

Styrelsen hade därmed beslutat att ärendet skulle avgöras idag.

Reservation mot beslutet framfördes av vice ordföranden, Kristoffer Hernbäck och Annika Hjelm med instämmande av Ingvar von Malmberg.

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

Vice ordföranden föreslog att styrelsen skulle besluta

att avslå VD:s förslag till beslut och därmed inte genomföra försäljningen av redovisade objekt

att inte förvärva det i ärendet redovisade objektet samt

att därutöver anföra följande;

Då ärendet inte återremitterades och underlaget inte innehåller tillräcklig information om hur värdering är gjord och hur köpeskillingen är fastställd så saknas relevant information för att kunna ta ställning till ärendet. Både vad gäller försäljningen och förvärvet.

Förutom bristen i underlag så är det problematiskt att stora beståndsförsäljningar av allmännyttans bestånd av hyreslägenheter görs utan konsekvensanalyser av hur detta påverkar Stockholms möjlighet att växa och vara en stad att leva verka och bo i. Inte heller beskrivs konsekvenserna för de hyresgäster som valt det allmännyttiga boendet och tryggheten i det långsiktiga fastighetsförvaltandet och hur de påverkas då hela kvarter allmännytta säljs till privata intressenter.

Försäljning och ombildningar till bostadsrätter ger inte fler lägenheter till bostadsbristens Stockholm. Det blir inte fler lägenheter och bostäder bara för att drifts- och ägarform ändras. Det är detta som är stadens huvudutmaning och som stadens bostadsbolag borde ägna all kraft att lösa. Här faller ansvaret tungt på den politiska majoriteten som formulerar ägardirektiv och som är huvudaktör när processer genomförs utan möjlighet till insyn för den ansvariga styrelsen.

Då det under tidigare försäljningar och fastighetsaffärer framkommit skarp kritik och frågetecken kring i hur pris och köpeskillning fastställs och om de överhuvudtaget är affärsmässiga eller om de säljs till underpris är det extra viktigt att styrelsen har god kunskap och insyn i hur processen sett ut och hur köpeskillningen har fastställts. Detta saknas i detta ärende. Därför kan inte beslutet i detta ärende bli någonting annat än ett nej.

Styrelsen beslöt:

- att godkänna försäljningen av fastigheterna Rumsfilen 3 och Rumsfilen 4 samt Snöbräckan 35, 36 och 37 för 261 Mkr i enlighet med i ärendet bilagda avtal
- att godkänna förvärvet av fastigheten Vattenpasset 12 för 215 Mkr i enlighet med i ärendet bilagda avtal
- att ge hyresgästerna rätt att, under en sexmånadersperiod från styrelsens beslut i försäljningsfrågan ovan, utnyttja sin rätt till byte av lägenhet genom den interna byteskän enligt i ärendet framlagt förslag
- att förklara paragrafen omedelbart justerad.

Reservation mot beslutet framfördes av vice ordföranden och Kristoffer Hernbäck.

Annika Hjelm meddelade att hon inte deltar i beslutet.

§ 12 Upphandling takarbeten

VD hänvisade till nytt ärende 10.

Styrelsen beslöt:

- att godkänna upphandlingen beträffande Takarbeten 2012-2013
- att förklara paragrafen omedelbart justerad.

§ 13 VD informerar

Styrelsesekreteraren informerade om att bolaget mottagit en skrivelse från Stockholms Stadshus AB där man anger tidplan för beslut angående en så kallad efterutdelning från bostadsbolagen. Den formella hanteringen ska vara genomförd till sommaren 2012.

VD informerade om att läget i hyresförhandlingarna är låst trots att bolaget sänkt sitt yrkande. Den stora stöttestenen är fördelningen av höjningen mellan olika områden, där Stockholmshem vill höja mindre i förorterna men mer i innerstaden.

§ 14 Övriga frågor

Carl Cederschiöld anmälde att han mottagit brev från en hyresgäst angående VLU.

Styrelsen beslöt

att ge VD i uppdrag svara på hyresgästens brev.

§ 15 Mötets avslutande

Ordföranden förklarade mötet avslutat.

Vid protokollet:

Björn Lindstaf

Justerat:

Björn Ljung

Leif Rönngren