

## STYRELSEPROTOKOLL nr 3/2012

Sammanträde med styrelsen för AB Stockholmshem

Datum: 2012-05-09  
Plats: AB Stockholmshems områdeskontor, Hökarängsplan 1

### **Närvarande:**

Ordförande	Björn Ljung
Vice ordförande	Leif Rönngren
Ledamöter	Carl Cederschiöld Mats Edenius t o m § 14 Thomas Erlandsson (för Ann-Christin Kjellman) Kristoffer Hernbäck (för Maria Hassan) Ingvar von Malmborg (för Annika Hjelm)
Suppleanter	Per Wesslau (ledamot §15-17 för Mats Edenius) Hannes Hervieu Maria Hannäs
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 Olof Sjöberg, miljöchef 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 2/2012

Anmälades att föregående protokoll 2/2012 är justerat och utdelat.

### § 4 Budget 2013 och inriktning 2014 och 2015

VD hänvisade till ärende 4.

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

#### **Styrelsen beslöt:**

att godkänna förslaget till budget för 2013 och inriktning för 2014 och 2015.

**Styrelsen uttalade** att skrivningarna beträffande energiåtgärderna ska utvecklas och förtydligas i kommande ärenden.

**Särskilt uttalande** gjordes av vice ordföranden och Kristoffer Hernbäck:

Vi hänvisar till våra förslag och reservationer i samband med KF:s budget och Stads-  
hus AB:s budget. Med en socialdemokratisk politik skulle fokus ligga på bostadsbyg-  
gande, framtidsplanering, inriktning på att pressa byggkostnader och inte fortsätta sälja  
ut bostadsbestånd eller ombilda till bostadsrätter. Stockholm och stockholmarna behö-  
ver bra och billiga hyresrätter. Bostaden är en social rättighet och en fungerande ar-  
betsmarknad behöver flexibla bostadslösningar där alla inte bara de med mycket höga  
inkomster, kan efterfråga och få en bra hyreslägenhet.

**Särskilt uttalande** gjordes av Ingvar von Malmborg:

Miljöpartiet de gröna vill i vår kommentar till Stockholmshems budget för 2013 och  
inriktning för 2014 och 2015 återigen betona vikten av att satsa på nytänkande energi-  
lösningar som radikalt kan minska energibehovet i företagets fastigheter.

Skälet 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 energian-  
vändning gör att hyrorna kan hållas nere och bidrar till att minska den globala upp-  
värmningen som – betydligt snabbare än forskningen velat medge – kommer att förör-  
saka stora skador på vår planet.

Förbättringar görs. Den nybyggda lågenergifastigheten i Hökarängen, med inflyttning  
i juni 2012, visar vägen mot en annan inriktning för verksamheten. Men farten framåt  
måste öka väsentligt.

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 Stockholms hem.

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 vad gäller skalförändringar av det äldre beståndet och genom att framställa användbara prototyper för massproduktion av näranoll-fastigheter i flerfamiljsform, kan man genom exempel ge de privata fastighetsägarna tillgång till en idé- och utvecklingsbank. Utifrån denna kunskap finns möjlighet att skapa en grön byggnadsindustri som har en mycket stor marknad, vars potential är mycket lite utvecklad.

Miljöpartiet de gröna menar anser att den kooperativa hyresrätten bäst svarar mot de krav som dagens konsumenter ställer på sitt boende. Den kooperativa hyresrätten förenar det bästa med såväl hyresrätt som bostadsrätt, samt bidrar till en större rörlighet på bostadsmarknaden.

Kooperativa hyresrätter talar för framtiden och vi ser detta som en långsiktig lösning på den rådande bostadssituationen i Stockholm. Av det skälet motsätter vi oss därför att fastigheter inom Stockholms hem ombildas till bostadsrätter. Innan ett förslag till försäljning av en fastighet inom Stockholms hem diskuteras ska hyresgästerna aktivt erbjudas stöd och möjligheter att omvandla sina bostäder till kooperativa hyresrätter.

Antalet bostadsrätter i innerstaden har hastigt ökat under 2000-talet. Om denna utveckling drivs på ytterligare kommer staden inom ett antal år så gott att huvudsakligen bestå av bostadsrätter, andra boendeformer har därmed raderats ut. Vi riskerar att få en rigid, fastlåst bostadsmarknad där många beslut inte styrs av individuella behov eller samhällets behov i stort, utan enbart av den rådande ekonomiska konjunkturen.

Hushållens skulder i Sverige är redan idag mycket höga i jämförelse med andra OECD-länder. En medveten utförsäljning av allmännyttan, vilket har skett under en rad år, ökar denna skuldbörda ytterligare. Detta kan medföra allvarliga skador i den svenska ekonomin, för individerna såväl som för banksystemet, vid en finansiell turbulens i Europa.

Undersökning av preferenser bland bostadsinnehavare visar att den kooperativa hyresrätten är populär och efterfrågad. Hyresnivåerna i kooperativa fastighetsbolag har legat på en mycket jämn nivå under lång tid, vilket gör att den stora majoriteten av bostadsinnehavare kan känna trygghet och planera sin framtid utifrån en kunskap om kommande bostadskostnader.

**Suppleantyttrande** gjordes av Maria Hannäs:

Om jag hade haft rösträtt vid styrelsens sammanträde hade jag yrkat på att styrelsen skulle ha beslutat

att avslå kontorets förslag

att besluta om budget för 2013 och inriktning för 2014 och 2015 i enlighet med inriktningsbeslutet i Vänsterpartiets budgetförslag för 2012 med inriktning för år 2013 och 2014

att därutöver anföra

Målet att ”de kommunala bostadsbolagen ska vara ekonomiskt starka och medverka till att Stockholm får en välfungerande bostadsmarknad som kännetecknas av god rörlighet och tillgänglighet för alla” kan inte uppnås med de budgetförutsättningar som nu föreligger.

Om Stockholms hem ska bli ett bostadsföretag vars lägenheter ska vara tillgängliga måste företaget ha en annan hyrespolitik. Målsättningen ska vara att hålla hyrorna på en rimlig nivå, annars är inte lägenheterna tillgängliga för stockholmarna med låga inkomster och inte heller för människor med ”normala” inkomster, speciellt inte om de är ensamstående.

Den ökade rörligheten som nämns i förslaget begränsas starkt när alltför många bostäder ombildas. Möjligheter för människor att vara rörliga och byta bostad genom den interna bostadskön, allteftersom levnadsförhållandena ändras, begränsas alltmer ju fler lägenheter som säljs till privata hyresvärdar och ju fler som omvandlas till bostadsrätter. Det finns därför heller ingen anledning för Stockholms hem att vara pådrivande för att få till stånd en lagändring som möjliggör ägarlägenheter i befintligt bestånd. Det leder ju till att de efterfrågade hyresrätterna blir ännu färre.

Om bolaget ska förbli ekonomiskt starkt kan staden varken ta ut mer pengar från bolaget än den årliga avkastningen eller använda bolagets pengar till andra verksamheter som det åligger kommunen att ansvara för.

Det borde finnas i förslaget idéer om hur hyresgästerna ska få större inflytande över boendet. De försök som har gjorts, till exempel i Göteborg, med lokala styrelser med hyresgästmajoritet har visat sig vara en framgång både ekonomiskt och socialt.

Det är olyckligt att hänvisa till den nya lagen när det gäller att motivera och förklara varför man vill använda bostadsbolagen som mjölkkor för att finansiera andra kommunala verksamheter. Lagen säger att bostadsbolagen ska vara affärsmässiga, vilket Stockholms hem liksom de andra Stockholmsbolagen redan är. Vad de borgerliga partierna tyvärr väljer att inte bry sig om är att den nya lagen också säger att bostadsbolagen ska ha ett bostadspolitiskt ansvar och att bolagens och kommunernas ekonomi ska hållas isär.

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

VD hänvisade till ärende 5.

**Styrelsen beslöt:**

att godkänna rapporten angående inkomna intresseanmälningar.

**§ 6 Erbjudande till bostadsrättsföreningar**

VD hänvisade till ärende 6.

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

**Vice ordföranden med instämmande från Kristoffer Hernbäck samt Ingvar von Malmborg** yrkade avslag på VD:s förslag.

**Styrelsen beslöt:**

att erbjuda respektive bostadsrättsförening att förvärva fastigheten Akvamari-  
nen 2, del av, för 79 Mkr och Turmalinen 3 för 79 Mkr samt i övrigt på i  
ärendet nämnda villkor,

att häva sekretessen för ärendet samt

att förklara paragrafen omedelbart justerad.

**Reservation** mot beslutet framfördes av vice ordföranden med instämmande från Kristoffer Hernbäck samt Ingvar von Malmborg.

**Suppleantyttrande** gjordes av Maria Hannäs:

Om jag hade haft rösträtt vid styrelsens sammanträde hade jag yrkat på att avslå förslaget om att erbjuda fastigheterna till försäljning. 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. Det är en myt att man som boende bara engagerar sig i sitt bostadsområde om man bor i en bostadsrätt eller i en ägarlägenhet.

Det är heller inte seriöst att, som de borgerliga partierna gör, i princip rea ut Stockholms gemensamma egendom. Priserna vid försäljning är alldeles för låga eftersom lägenheterna säljs till lägsta möjliga värdering.

#### **§ 6b Justering av pris för fastigheten Ridstöveln 1**

VD hänvisade till nytt ärende 6 b.

#### **Styrelsen beslöt:**

- att erbjuda bostadsrättsföreningen att, med ändring av tidigare beslut, förvärva fastigheten Ridstöveln 1 för 66 Mkr och i övrigt på oförändrade villkor
- att förklara paragrafen omedelbart justerad.

Vice ordföranden, Kristoffer Hernbäck, Ingvar von Malmborg samt Maria Hannäs meddelade att de **inte deltagit i beslutet** med hänvisning till tidigare ställningstaganden i frågan.

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

VD hänvisade till ärende 7.

#### **Styrelsen beslöt:**

- att med godkännande lägga rapporten om nyproduktion till handlingarna.

#### **§ 8 Anmälan angående remisser**

VD hänvisade till ärende 8.

#### **Styrelsen beslöt:**

- att godkänna anmälan angående remisser.

#### **§ 9 Kompletterande ägardirektiv angående Upphandling av företagshälsovård (återremiss) samt Stockholms miljöprogram 2012-2015 samt framtagande av indikationer för detta**

VD hänvisade till ärende 9.

#### **Styrelsen beslöt:**

- att delta i Stockholms stads upphandling av företagshälsovård
- att paragrafen förklaras omedelbart justerad.

## § 10 Brandskyddspolicy för Stockholmshem

VD hänvisade till ärende 10.

### Styrelsen beslöt:

att fastställa policydokument gällande brandskydd.

## § 11 Svar på fråga angående källarinbrott i Hökarängen

Vice ordföranden hade ställt en fråga till företaget angående de ökande inbrotten i Hökarängen.

VD svarade att det finns en risk att brottsligheten söker sig till områden som Hökarängen där fastigheterna ännu inte har ett fullgott inbrottskydd. Vi har länge försökt få till stånd en överenskommelse med Hyresgästföreningen om hyreshöjning för förbättrat skalskydd eftersom detta innebär en standardhöjning för hyresgästerna.

VD lovade att ta upp frågan igen med Hyresgästföreningen.

## § 12 Genomförandebeslut kv. Töfsingedalen

VD hänvisade till ärende 12.

### Styrelsen beslöt:

att godkänna genomförandet av nybyggnad i projektet Töfsingedalen för 420 Mkr

att hemställa att kommunfullmäktige godkänner genomförandet av nybyggnad i projektet Töfsingedalen för 420 Mkr

att förklara paragrafen omedelbart justerad.

## § 13 Rapport angående hyresuppgörelsen beträffande 2012 års hyror

VD redogjorde för förhandlingsarbetet som ledde fram till överenskommelsen om 2012 års hyror. Förhandlingen försvårades av att någon slutlig lösning inte kunnat nå mellan parterna gällande tillämpningen av Stockholmsmodellen för hyressättning. Stockholmshems lämnade två slutbud. Ett som på helårsbasis innebar en hyreshöjning med 1,9 % och med ett spann på hyrorna med 0,9 % - 4,4 % beroende på läge mm. Ett annat som innebar en platt hyreshöjning på 2,48 % för alla hyresgäster oavsett läge från den 1 april 2012. Hyresgästföreningen valde att acceptera det senare budet. Stockholmshem har informerat hyresgästerna om sin uppfattning i hyressättningsfrågan.

Styrelsen beslöt

att godkänna rapporten angående förhandlingarna beträffande 2012 års

hyror.

#### **§ 14 Jämförelse mellan lågenergihus i Sverige och Europa**

Miljöchefen Olof Sjöberg redogjorde för de svårigheter som finns att jämföra energiförbrukningen i olika hus eftersom man inte inom EU enats om en gemensam standard för detta. Bara i Sverige finns åtminstone fem olika beräkningsgrunder för energiåtgången. I Europa används ofta Passivhusmodellen (PHPP-PassivHusProjekteringsPaketet) för att beräkna energiåtgången i bebyggelse.

Vid en jämförelse av Stockholms shems nya passivhus Trettondagen framkom att några större skillnader inte förelåg vad gäller energiförbrukningen mellan vår svenska beräkningsmodell och PHPP. Vårt passivhus är således lika energieffektivt som de lågenergihus som styrelsen besökte på sin studieresa i Schweiz och Österrike hösten 2011. Se vidare bilaga.

Styrelsen beslöt

att godkänna rapporten angående jämförelse mellan lågenergihus i Sverige och Europa.

#### **§ 15 VD informerar**

Vice VD Mikael de Faire redovisade läget beträffande bostadsrättsomvandlingarna i Skärholmen. Enligt omvandlingskonsulten är en förening, Brf Höjden, klar med anslutning och lån, nu återstår endast den nödvändiga avstyckningen av fastigheten som bör vara klar före sommaren. Tillträde bör kunna ske under sommaren. Läget i den andra föreningen är ännu mycket osäkert.

VD informerade om att bolaget har förvärvat fastigheten Melongården 5 från Stockholms stad för 550 000 kronor. Fastigheten med cirka 40 bilplatser används som parkering för Stockholms shems hyresgäster.

VD informerade om att det första styrelsemötet under hösten avses att hållas den 23 augusti med början klockan 12.00 i anslutning till boutställningen i Annedal i Mariehäll.

Styrelsesekreteraren informerade om att man undersöker om ett system för att skicka ut styrelsehandlingar digitalt - styrelsehandlingar.se - skulle kunna användas av Stockholms hem. Systemet används av Norrtälje och Botkyrka kommuner och Svenska Bostäder använder en snarlik lösning. Hårdvaran i form av iPads, ska enligt uppgift kunna användas när staden har ett system klart som klarar utskick även av sekretesshandlingar.

Ordföranden tackade för informationen.

#### **§ 16 Övriga frågor**

VD informerade om att ett **extra styrelsemöte** måste hållas med anledning av att koncernledningen meddelat att kommunfullmäktige troligen kommer att besluta om en extra utdelning från bolaget. Detta styrelsemöte föreslås att hållas måndagen den 4 juni klockan 12.00 på Stockholmshems kontor.

Styrelsen beslöt

att hålla ett extra styrelsemöte angående extra utdelning den 4 juni 2012 klockan 12.00.

Carl Cederschiöld med flera i styrelsen hade fått en ny **skrivelse från Kjell Forsström** avseende Stockholmshems underhållssystem VLU och hans missnöje med den förlikning han ingått i frågan med bolaget.

Efter diskussion beslöt styrelsen

att godkänna bolagets hantering av ärendet

#### **§ 17 Mötets avslutande**

Ordföranden förklarade mötet avslutat.

**Vid protokollet:**

Björn Lindstaf

**Justerat:**

Björn Ljung

Leif Rönngren