

Nr 5/2012

**Protokoll fört vid sammanträde med styrelsen för
Stockholms Stadshus AB tisdagen den 11 december 2012**

Justerat 2012-12-14

Sten Nordin

Karin Wanngård

Närvarande:

Ordföranden Sten Nordin (M)

Vice ordföranden Karin Wanngård (S)

Övriga ledamöter
eller som ledamot
tjänstgörande
Suppleant

Tord Bergstedt (M)
Anders Hellström (M)
Lotta Edholm (FP)
Per Ankersjö (C)
Sören Häggroth (S) *för Tomas Rudin (S)*
Daniel Helldén (MP)
Ann Mari Engel (V)

Suppleanter

Joakim Larsson (M)
Lotta Juul Martin-Löf (M)
Mariam Lahdo (M)
Elias Granqvist (M)
Sussi Kvart (FP)
Emilia Bjuggren (S)

Arbetsstagarrepr.

Patrik Gavander (Vision)
Staffan Holmborn (Vision suppleant)
Mats Lagerman (LO)

Övriga: Per Blomstrand, Sara Feinberg, Andreas Jaeger, Jennie Landegren,
Inger Johansson Kjaerboe, Carolina Pettersson, Christian Risberg Schraml samt Irene
Svenonius.

§ 1. Utseende av protokolljusterare

Att jämte ordföranden Sten Nordin (M) justera dagens protokoll utsågs vice ordföranden Karin Wanngård (S).

§ 2. Anmälan av kommunfullmäktiges fyllnadsval

Anmäldes att kommunfullmäktige 2012-10-15 valt Emilia Bjuggren (S) till suppleant för tiden t.o.m. årsstämman 2015.

§ 3. Anmälan av protokoll

Anmäldes att protokoll från koncernstyrelsens sammanträde 2012-10-16 (Nr 4/2012) är justerat och utsänt.

§ 4. Budget och ägardirektiv 2013 för koncernen Stockholms Stadshus AB

Förelåg koncernledningens tjänsteutlåtande.

Koncernstyrelsen beslöt att

1. Förslag till budget 2013 för koncernen Stockholms Stadshus AB godkänns.
2. Samtliga bolagsstyrelser får i uppdrag att verkställa ägardirektiv för koncernen Stockholms Stadshus AB 2013 i enlighet med kommunfullmäktiges beslut och vad som anförs i koncernledningens tjänsteutlåtande.
3. Koncernledningen får i uppdrag att vid behov utfärda närmare anvisningar och rutiner kring tillämpning och uppföljning av ägardirektiven.
4. Föreslagna limitgränser för bolagen år 2013 godkänns (bilaga 9).
5. Protokollet i detta ärende förklaras omedelbart justerat.

Reservation avgavs av Karin Wanngård (S) enligt följande:

”Koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Förslag till budget 2012 för koncernen Stockholms Stadshus AB i enlighet med den Socialdemokratiska budgetreservationen antas.
2. Därutöver anföra:

Vi vill att Stockholms Stadshus AB med dotterbolag ska vara ett kraftfullt redskap för att utveckla Stockholm till en modern och rättvis storstad. Att bidra till att fler får bostad, jobb och att näringslivet får goda förutsättningar att utvecklas är en kärnuppgift för hela koncernen.

Ambitionen att bygga bostäder inom de tre bostadsföretagen bör öka. Nivån på bostadsbyggandet inom allmännyttan är alltför låg med tanke på hur situationen ser ut i Stockholmsregionen.

Staden ska ta god hand om skattebetalarnas medel och verksamheterna ska präglas av stor effektivitet. Den massiva omvandling av hyresrätter till bostadsrätter som den politiska majoriteten i Stockholm genomfört försämrar och försvårar rörlighet på såväl bostads- som arbetsmarknad i Stockholm. Därtill har utförsäljningen ofta skett till underpriser varför det är tveksamt om det varit förenligt med bostadsbolagens och Stadshus AB's ekonomiska intresse. Utförsäljningen av allmännyttan måste därför upphöra.

Utförsäljning av allmännyttan är inte bara ekonomiskt oansvarig, utan innebär också att klyftorna ökar och att rörligheten på arbetsmarknaden försämras. Därigenom försvåras arbetet med att utveckla och kvalitetssäkra välfärden i Stockholm.

Stockholms Stadshus AB bör i samverkan med Stockholms stad bidra till att hela Stockholm ges goda förutsättningar att växa. Inte minst gäller det förutsättningarna för ytterstadens arbetsmarknad och det offentliga rummets utveckling i form av centrumanläggningar, torg och parker i hela staden. ”

Särskilt uttalande avgavs av Daniel Helldén m.fl. (MP) enligt följande:

”Med allmännyttan kan Stockholms stad ta sitt bostadsförsörjningsansvar. Vad är en effektiv och ändamålsenlig förvaltning i fallet med bostadsbolagen? Vi ställer oss frågande till vad den aktiva fastighetsförvaltningen egentligen innebär för storleken på det totala beståndet hos allmännyttan. Vi vill se en tydlig strategi för hur stor allmännyttan i Stockholms stad har behov av innan försäljningar till andra hyresvärdar och ombildningar sker.

Satsningen på studentlägenheter och mindre lägenheter är nödvändig och bra. Vi ser gärna att de fastigheter som finns inom S:t Erik markutveckling används för att på kort sikt lösa behovet av studentlägenheter.

Investeringar i Norvik anser vi inte ska genomföras. En utbyggnad av hamnen i Norvik är inte acceptabel ut miljösynpunkt då all transport från och till hamnen måste ske via lastbil. Istället bör Stockholms stad pröva om det inte går att ta över befintliga hamnar, så som Södertälje Hamn som ligger i god anslutning till järnväg.

Vi tycker att det är bra att Stockholm parkerings AB ska arbeta fram en modell för så kallat parkeringsköp. En del av det arbetet bör leda till att byggherrar erbjuds att köpa in sig i beståndet av parkeringsplatser i parkeringsgarage för att minska behovet av parkeringsplatser i anslutning till nybyggnation.

I övrigt hänvisar vi till vår reservation i kommunfullmäktige.”

Reservation avgavs av Ann Mari Engel (V) enligt följande:

”Koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Koncernstyrelsens förslag till verksamhetsplan och budget för 2012 avslås och i övrigt hänvisa till vänsterpartiets förslag till budget i kommunfullmäktige.
2. Alla ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter i hela staden avbryts.
3. Åtgärder för att öka byggandet av hyresrätter till rimliga priser sätts in omedelbart.
4. De kommunala bostadsbolagen åläggs att genomföra åtgärder så att den nya lagen efterlevs angående hyresgästerna inflytande i boendet och i bolagen.
5. De kommunala bostadsbolagen åläggs att ha oförändrade hyror under 2013.
6. Förslaget att ändra reglerna för hyressättningen avslås.
7. En utredning kring hyressättning av icke-kommersiella lokaler, ägda av stadens egna bolag tillsätts.
8. Bostadsbolagen får i uppdrag att genomföra planerade upprustnings- och underhållsåtgärder, utan att kräva förbättrade resultat.
9. Förslaget att bolagisera kulturhuset avslås.
10. Därutöver anföra:

Den strategiska inriktningen för bolagen inom Stockholms Stadshus AB ska ha sin utgångspunkt i stockholmarnas långsiktiga intressen. Stockholmarnas tillgångar ska inte utsättas för några spekulativa affärsrisker. Följande inriktningsmål ska vara styrande för alla stadens verksamheter:

- Förvalta och utveckla stockholmarnas gemensamma egendomar utan vinstintresse.
- Utveckla demokratin och öka insynen i bolagen.
- Bidra till att utveckla hela staden och motverka segregationen
- Öka bostadsbyggandet och verka för att staden ger fler markanvisningar till de kommunala bostadsbolagen
- Minska klimatpåverkan och anpassa verksamheterna till nya klimatförhållanden
- Utveckla det gemensamma rummet genom satsningar på förortscentra och samlingslokaler

Vänsterpartiet anser att staden måste ha makten över infrastrukturen. Att privatisera hela eller delar av våra bolag innebär ökade kostnader och minskad insyn för medborgarna, samtidigt som servicen hotar att försämrans.

De kommunala bostadsbolagen ska vara livskraftiga och ekonomiskt starka föregångare och leda utvecklingen mot framtidens boende. I egenskap av demokratiskt ägda företag ska de verka för ett antal allmännyttiga mål. De kommunala bostadsbolagen är en av de största gemensamma rikedomarna som vi har, de har byggts upp av gemensamma skattepengar och lägenheterna bör fortsätta ägas gemensamt. Den pågående utförsäljningen av allmännyttan bidrar till att orsaka större segregation och ojämlikhet i Stockholm och bör omedelbart avbrytas. De oegentligheter och övertramp från konsulterna som förekommer vid ombildningarna måste granskas och beivras av staden.

Vi avvisar förslaget att under det kommande året ändra reglerna för hyressättningen och anpassa avkastningskraven så att de kommunala bolagen jämföras med andra privata fastighetsägare. Vi ifrågasätter om detta är förenligt med den nya lagens krav på allmännytta.

Vi konstaterar med stor oro att koncernledningen anser att kommande upprustnings- och underhållsinsatser måste bedömas utifrån en långsiktig ekonomisk bärkraft och genom de ökade resultatkraven måste ge ett förbättrat ekonomiskt resultat. Detta innebär att en rad viktiga upprustnings- och underhållsåtgärder inte kan genomföras, alternativt kommer att leda till helt otänkbara hyresnivåer.

Avkastningskraven ska sättas på en nivå så att en god service och låga hyror säkras.

Det kan göras ännu mer fördelaktigt att bo i hyresrätt, genom att ge hyresgästerna ett reellt inflytande, vilket också krävs iden nya lagen för att få kallas allmännyttig.

Den borgerliga majoriteten har långtifrån uppnått målen för bostadsbyggandet, framför allt inte när det gäller hyresrätter, där bristsituationen blir alltmer akut. Risken för en annalkande ekonomisk kris riskerar att ytterligare minska bostadsbyggandet, varför

staden bör sätta in extra åtgärder för att markanvisa till allmännyttan samt öka byggandet av hyresrätter.

Genom försäljningar, ansamlat kapital och det låga ränteläget har bostadsbolagen mycket god ekonomi. Detta bör komma hyresgästerna tillgodo. Vi yrkar därför på att bolagen får direktiv om att inte genomföra några hyreshöjningar under 2012. Vi avvisar den tolkning av den nya lagen som görs.

Vi motsätter oss också utredningar kring övriga förslag att sälja delar av stockholmarnas gemensamma egendom.

Det offentliga rummet är vårt gemensamma vardagsrum. Stockholms Stadshus AB ska verka för att det satsas mer på förenings- och samlingslokaler, lokaler för kultur och ickekommersiella mötesplatser för ungdomar. Koncernen ska tillsätta en utredning om så kallade ändamålshyror, med målsättning att finna ett nytt hyressättningsystem för stadens egna angelägna icke-kommersiella verksamheter.”

§ 5. Finansiell månadsrapport per 2012-11-30

Förelåg koncernledningens tjänsteutlåtande.

Koncernstyrelsen beslöt

att stadsledningskontoret, finansavdelningens förelagda rapporter läggs till handlingarna.

§ 6. Finanspolicy för Stockholms Stadshus AB och S:t Erik Livförsäkring AB samt placeringsriktlinjer för S:t Erik Försäkrings AB

Förelåg koncernledningens tjänsteutlåtande.

Koncernstyrelsen beslöt att

1. Finanspolicy för Stockholms Stadshus AB fastställs.
2. Finanspolicy för S:t Erik Livförsäkring AB inklusive placeringsriktlinjer godkänns.
3. Placeringsriktlinjer för S:t Eriks Försäkrings AB godkänns.
4. Dotterbolagen uppmanas att anta finanspolicy för Stockholms Stadshus AB.

§ 7. Lägesredovisning – projekt Stockholmsarenan

Förelåg koncernledningens tjänsteutlåtande.

Koncernstyrelsen beslöt

att redovisning avseende projektet Tele2 Arena (tidigare Stockholmsarenan) godkänns.

§ 8. Internkontrollplan 2013 för moderbolaget Stockholms Stadshus AB

Förelåg koncernledningens tjänsteutlåtande.

Koncernstyrelsen beslöt

att internkontrollplan 2013 för moderbolaget Stockholms Stadshus AB godkänns.

§ 9. Årsstämmor 2013 inom koncernen Stockholms Stadshus AB

Förelåg koncernledningens tjänsteutlåtande.

Koncernstyrelsen beslöt för egen del att

att Sten Nordin och vid dennes förhinder Irene Svenonius, Per Blomstrand, Sara Feinberg, Susanna Höglund, Andreas Jaeger eller Inger Johansson Kjaerboe utses till Stockholms Stadshus AB:s ombud i enlighet med detta utlåtande vid koncernbolagens årsstämmor och extra bolagsstämmor för tiden fram till årsstämmorna 2014.

Koncernstyrelsen beslöt att föreslå kommunfullmäktige besluta följande

Förslag till standardbolagsordning (bilaga 2) godkänns.

§ 10. Sammanträdestider 2013

Förelåg koncernledningens tjänsteutlåtande.

Koncernstyrelsen beslöt

att följande sammanträdestider för koncernstyrelsen godkänns.

<i>Måndag 2013-02-04 kl. 13.00</i>	<i>Om behov föreligger</i>
Tisdag 2013-03-19 kl. 13.00	Koncernårsbokslut 2012
Måndag 2013-05-06 kl. 13.00	Förslag till budget 2014 och inriktning 2015-2016 Arbetsordning m.m., styrelsens sekreterare
Måndag 2013-06-10 kl. 13.00	Tertialbokslut 1 jämte prognos
<i>Måndag 2013-09-16 kl. 13.00</i>	<i>Om behov föreligger</i>
Måndag 2013-10-14 kl. 13.00	Tertialbokslut 2 jämte prognos Kommande sammanträdestider
Måndag 2013-12-09 kl. 13.00	Budget och ägardirektiv för år 2014

§ 11. Ändrad attestinstruktion inom moderbolaget Stockholms Stadshus AB

Förelåg koncernledningens tjänsteutlåtande.

Koncernstyrelsen beslöt att

1. Ändrad bilaga till attestinstruktion för Stockholms Stadshus AB godkänns.
2. Protokollet i denna paragraf förklaras omedelbart justerat.

§ 12. Anmälan av genomförda upphandlingar och avtalsrelaterade kostnader under 2012

Förelåg koncernledningens tjänsteutlåtande.

Koncernstyrelsen beslöt att godkänna anmälan av sammanställning av genomförda upphandlingar och avtalsrelaterade kostnader avseende Stockholms Stadshus AB under år 2012.

Särskilt uttalande avgavs av Karin Wanngård (S) och Ann Marie Engel (V) enligt följande:

”Staden ska ta god hand om skattebetalarnas medel och verksamheterna ska präglas av stor effektivitet. Den massiva omvandling av hyresrätter till bostadsrätter som den politiska majoriteten i Stockholm genomfört försämrar och försvårar rörlighet på såväl bostads- som arbetsmarknad i Stockholm. Därtill har utförsäljningen ofta skett till underpriser varför det är tveksamt om det varit förenligt med bostadsbolagens och Stadshus AB’s ekonomiska intresse. Utförsäljningen av allmännyttan måste därför upphöra.

Den långsiktiga kostnaden av en allt sämre fungerande bostadsmarknad är svår att uppskatta – däremot framgår av upphandlingsredovisningen att Stadshus AB betalat närmare 8 miljoner till Newsec med syfte att genomföra bostadsrättsombildningar. Detta är medel som hade kunnat användas klokare till att utveckla staden och Stadshus AB’s övriga verksamheter.

Till detta kommer 4,5 miljoner kronor i olika kommunikativa konsulttjänster som i varierande grad verkar ha med omvandling av bostadsmarknaden och att opinionsbilda för den förda politiken. Det är tydliga illustrationer på att inte värna ägarnas, dvs skattebetalarnas, intresse.”

Särskilt uttalande avgavs av Daniel Helldén m.fl. (MP) enligt följande:

”Vi ifrågasätter om det är rimligt att staden aktivt försöker få till ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter. Staden avsätter närmare åtta miljoner kronor till att söka påverka, eller informera, om möjligheten till ombildning och försäljning.

En ombildningsprocess bör komma nerifrån och bygga på hyresgästernas egna engagemang, inte uppifrån genom påverkan från konsulter.

Vår uppfattning är att ombildning och försäljning kan vara en del av en aktiv fastighetsförvaltning, men bara om det står klart vilken strategi Stockholms stad har för att möta sitt bostadsförsörjningsansvar genom beståndet i allmännyttan. Det upplever vi inte att staden har idag, och därför vill vi att all ombildning stoppas till dess att det finns en strategi för vad Stockholms stad vill med sin allmännytta.”

§ 13. Inriktningsbeslut gällande AB Stockholms shems nyproduktion av bostäder i kvarteret N15 inom detaljplan Norra 2, Östermalm, Norra Djurgårdsstaden

Förelåg koncernledningens och stadsledningskontorets gemensamma tjänsteutlåtande.

Koncernstyrelsen beslöt att föreslå kommunfullmäktige besluta följande

Inriktningen för nyproduktion om ca 150 hyreslägenheter med kompletterande lokaler, inom kv. N15 inom detaljplan Norra 2, Östermalm, Norra Djurgårdsstaden till en total investeringsutgift om 517 mnkr, godkänns.

Koncernstyrelsen beslöt för egen del att

1. Inriktningen för nyproduktion om ca 150 hyreslägenheter med kompletterande lokaler, inom kv. N15 inom detaljplan Norra 2, Östermalm, Norra Djurgårdsstaden till en total investeringsutgift om 517 mnkr, godkänns.
2. Protokollet i detta ärende förklaras omedelbart justerat.

Särskilt uttalande avgavs av Karin Wanngård (S) och Ann Marie Engel (V) enligt följande:

”Det är positivt att det byggs nya hyresrätter i staden. Tillskottet är dock alldeles för litet och motsvarar inte på långa vägar behovet.

De få hyresrätter som byggs beräknas få en hyresnivå som vida överstiger vad en normal inkomsttagare kan betala. Den beräknade hyresnivån i detta projekt är helt orimlig.

Vi anser att staden måste ta sitt ansvar för att bygga billigare hyresrätter. Detta kan åstadkommas genom en rad åtgärder som att sänka kostnaderna för mark, att utesluta garage, att låta fler byggherrar konkurrera, att sätta ett hyrestak vid markanvisningar till privata byggherrar etc.

När det gäller de kommunala bostadsbolagen måste staden förutom att pressa ner kostnaderna se över sina avkastningskrav.

Det saknas idag en politisk vilja att bygga hyresrätter som är överkomliga för folk med normala eller lägre inkomster, för ensamstående med eller utan barn, för studenter och många pensionärer.

Samtidigt aviseras stora hyreshöjningar i befintligt bestånd. Konsekvenserna av denna politik blir att Stockholm stad blir ett reservat för höginkomsttagare, en på sikt förödande utveckling.”

§ 14. Övriga anmälningsärenden

Förelåg koncernledningens tjänsteutlåtande.

Anmälde och lades till handlingarna följande ärenden:

1. Koncernledningens remissvar avseende *Remiss Kulturmiljöutredningens betänkande Kulturmiljöarbete i en ny tid (SOU 2012:37)*.
2. Koncernledningens remissvar avseende *Föreningars växande behov av samlingslokaler och kommunens möjlighet att låna ut tomställda lokaler*.
3. Koncernledningens remissvar avseende *Möjligheten att skapa föreningsdrivna odlingslottsområden av grönmark kring flerfamiljshus samt skapandet av kolonilottsområden*.
4. Koncernledningens remissvar avseende *Motion (2012:27) om kommunalt initiativ för kraftigt minskade lastbilstransporter inom dagligvaruhandeln i Stockholm*.
5. Koncernledningens remissvar gällande *Remiss av Betänkandet Bostadstaxering - avveckling eller förenkling (SOU 2012:52) (såvitt avser förslaget om förenkling av fastighetstaxeringen)*.

6. Koncernledningens remissvar gällande *Remiss av Boverkets översyn av bostadsförsörjningslagen samt avsnitt 7.3 i Statskontorets rapport om mark, bostadsbyggande och konkurrens.*

Särskilt uttalande avgavs av Karin Wanngård (S) och Ann Marie Engel (V) enligt följande:

”Koncernen har givits möjlighet att avge yttranden om ett antal skrivelser/motioner. Vi anser att koncernen i dessa frågor borde ha anfört följande

2. Koncernledningens remissvar avseende *Föreningars växande behov av samlingslokaler och kommunens möjlighet att låna ut tomställda lokaler.*

Som flera av de bolag som lämnat remissvar på skrivelsen redovisat finns det ett betydande utrymme att, förutsatt att det gynnar bolagen och de egna hyresgästerna, hyra eller låna ut lokaler till föreningar. Vi har naturligtvis inget emot att befintliga lokaler används mer effektivt och en del av den kartläggning som författarna av skrivelsen efterlyser kan handla om detta. Det frånsäger dock inte bolagen från ett eget ansvar för att bidra till det civila samhällets utveckling till bolagens och hyresgästernas fromma. I stället för att peka på andra borde Stadshus AB tillsammans med andra aktörer vara behjälplig i arbetet att utveckla Stockholm. Det står inte i motsats mot gällande lagstiftning.

3. Koncernledningens remissvar avseende *Möjligheten att skapa föreningsdrivna odlingslotsområden av grönmark kring flerfamiljshus samt skapandet av kolonilotsområden.*

Det finns en betydande brist på kolonilotter i staden. Långa kötider kombineras med ett ökande intresse för odling. Intresset för närodlat och egenodlat ökar. Staden bör bejaka en sådan utveckling. Koncernledningen argumenterar för att det i huvudsak fungerar bra idag. Samtidigt sägs det i utlåtandet att nya lotter dels förutsätter att staden inte förlorar rådigheten över marken och att det sker en kvalitetshöjning av rådande markanvändningen. De kommunala bostadsbolagen ger redan idag sina hyresgäster möjlighet att anlägga och sköta odlingslotter, med både goda och mindre bra erfarenheter. Detta talar enligt vårt synsätt för att det som motionen förespråkar borde genomföras.

4. Koncernledningens remissvar avseende *Motion (2012:27) om kommunalt initiativ för kraftigt minskade lastbilstransporter inom dagligvaruhandeln i Stockholm.*

I likhet med vad SBR anfört i sitt yttrande anser vi att det är en angelägen åtgärd såväl sett till miljöpolitiska som tillväxtpolitiska målsättningar. Att avföra insatser som är nödvändiga för stadens tillväxt med att det ligger utanför stadens ansvarsområde och att staden enbart ska engagera sig om andra tar initiativ (då det tydligen kan anses vara ett ansvar för staden). Vi delar med anledning av detta inte den slutsats som koncernledningen framför i sitt yttrande.

6. Koncernledningens remissvar gällande *Remiss av Boverkets översyn av bostadsförsörjningslagen samt avsnitt 7.3 i Statskontorets rapport om mark, bostadsbyggande och konkurrens.*

Förslagen i denna remiss har stor betydelse för den framtida bostadspolitiken. Vi anser att det är rimligt att i lag definiera kommunernas ansvar för bostadsförsörjningen. I likhet med yttranden från flera av bostadsbolagen anser vi det angeläget att inte

bostadspolitiken handlar om social housing. Samtidigt kan man läsa in en vilja att definiera det allmännyttiga uppdraget i förhållande till de marknadsmässiga krav som ställs i lagstiftningen. En tydligare definition av detta gränsland är principiellt välkommet att klargöra. Vi avser att i andra sammanhang mer i detalj värdera förslagen men finner det likväl aningen märkligt att en så principiellt viktigt ärende för koncernens arbete behandlas som ett anmälningsärende till styrelsen.”

Särskilt uttalande avgavs av Daniel Helldén m.fl. (MP) enligt följande:

”Vi kan förstå att det ibland är kort om tid för att svara på remisser, dock blir vi bekymrade över att så många stora och viktiga beslut endast anmäls till styrelsen. I flera av de remisser som besvarats av koncernledningen finns det stora politiska skiljelinjer som försvinner i och med att styrelsen inte får chansen att anta remissvaren.”

§ 15. Övriga frågor

Inga övriga frågor förelåg.

Vid protokollet:

Sara Feinberg