

STYRELSEPROTOKOLL nr 3/2013

Sammanträde med styrelsen för AB Stockholmshem

Datum:	2013-04-25
Plats:	Styrelserummet, AB Stockholmshem, Hornsgatan 128
Närvarande:	
Ordförande	Björn Ljung
Ledamöter	Maria Hannäs (för Leif Rönngren) Carl Cederschiöld Per Wesslau (för Mats Edenius) Ann-Christin Kjellman Maria Hassan Annika Hjelm
Suppleanter	Thomas Erlandsson
Personalrepresentanter ord.	Börje Eriksson Kristin Selander
Personalrepresentant suppl.	Håkan Sandström
Övriga närvarande	Ingela Lindh, VD Mikael de Faire, vice VD och chef för affärsstöd Mikael Källqvist, bygg- och teknikchef Svante Larsson, ekonomichef Eva Lenngren, boende- och lokalchef Björn Lindstaf, styrelsesekreterare Olle Torefeldt, informationschef

§ 1 Mötets öppnande

Ordföranden hälsade alla och särskilt Håkan Sandström, nygammal personalrepresentant, välkomna samt förklarade mötet öppnat.

§ 2 Utseende av justeringsmän

Att jämte ordföranden justera dagens protokoll utsågs Maria Hassan.

§ 3 Föregående protokoll 2/2013

Anmäldes att föregående protokoll 1/2013 är justerat och utskickat.

§ 4 Anmälan om förändring av arbetstagarnas representation i styrelsen

VD hänvisade till ärende 4.

Styrelsen för Stockholmshem beslutar följande:

1. Anmälan om förändring av arbetstagarnas representanter i styrelsen läggs till handlingarna.
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

§ 5 Översyn av attestordningen

VD hänvisade till ärende 5.

Styrelsen för Stockholmshem beslutar följande:

1. Arbetsordningen och instruktionerna för verksamheten vid AB Stockholmshem fastställs.

§ 6 Anmälan av årsstämmans beslut angående ny bolagsordning

VD hänvisade till ärende 6.

Styrelsen för Stockholmshem beslutar följande:

1. Anmälan angående ändrad bolagsordning för AB Stockholmshem godkänns.
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

§ 7 Översyn av attestordningen

VD hänvisade till ärende 7.

Styrelsen för Stockholmshem beslutar följande:

1. Förslaget till instruktion för attest och utanordning mm inom Stockholmshem godkänns.

§ 8 Interkontrollplan för 2013

VD hänvisade till ärende 8.

Styrelsen för Stockholmshem beslutar följande:

1. Förslag till internkontrollplan för 2013 fastställs.

§ 9 Budget för 2014 och inriktning för 2015 och 2016

VD hänvisade till ärende 9.

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

Maria Hannäs föreslog att styrelsen skulle besluta följande:

Stockholmshems styrelse godkänner delvis VD:s förslag och anför följande.

Antalet producerade lägenheter och målet som är satt borde kunna höjas avsevärt om stadens borgerliga majoritet prioriterade hyresrätter och prioriterade fler markanvisningar till bolaget.

Vi ställer oss mycket tveksamma till systemet med extremt dyra lägenheter, såsom föreslås i ärendet. Trots att det ska vara presumtionshyror finns stor risk att de på sikt kan vara kostnadsdrivande. Vi anser att kötid ska gälla.

Avkastningskraven som skall höjas till 400 Mkr avvisas. Detta innebär kommande hyreshöjningar för de boende.

I övrigt hänvisas till Vänsterpartiets budgetreservation 2013 samt kommande reservation i kommunstyrelsen.

Särskilt uttalande gjordes av Maria Hassan och Annika Hjelm: Vi hänvisar till våra förslag och reservationer i samband med KF:s budget och Stadshus AB:s budget för 2014 mm.

Styrelsen för Stockholmshem beslutar följande:

1. Förslaget till budget för 2014 och inriktning 2015 och 2016 godkänns.

§ 10 Rapport angående inkomna intresseanmälningar för bostadsrättsförvärv

VD hänvisade till ärende 10.

Styrelsen för Stockholmshem beslutar följande:

1. Rapporten angående inkomna intresseanmälningar godkänns.

§ 11 Erbjudanden till bostadsrättsföreningar

VD hänvisade till ärende 11.

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

Maria Hassan föreslog att styrelsen beslutar följande:

1. Förslaget om erbjudande om förvärv till bostadsrättsföreningar avslås
2. Därutöver anføres följande:

All försäljning av bolagets egendom måste nogsamt 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 behandlas 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 osolida-

risk 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 Stockholmshem.

Annika Hjelm föreslog att styrelsen beslutar följande:

1. Erbjudandet om värdering för ombildning av fastigheten Söckendagen 1 avstyrks
2. Därutöver anförs följande:

Miljöpartiet de gröna anser att hyresgästerna i ovannämnda fastighet ska ges möjlighet att övergå till kooperativ hyresrätt inom Stockholmshem.

Miljöpartiet de gröna 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 Stockholmshem ombildas till bostadsrätter. Innan ett förslag till försäljning av en fastighet inom Stockholmshem 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 är redan idag mycket höga i Sverige i jämförelse med andra OECD-länder. En medveten utförsäljning av allmännyttan, vilket sker idag, 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.

Maria Hannäs föreslog att styrelsen beslutar följande:

1. Den föreslagna försäljningen avslås och styrelsen anför därutöver följande:

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. I detta fall är det två fina längor från 1947 i det område som en gång i tiden var genomgångsbostäder. De har även ett särskilt kulturvärde idag, som ombyggda bra bostäder i ett attraktivt och kollektivtrafiknära område.

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. Därför anser inte vi att bostäderna ska säljas ut. De ska behållas av AB Stockholmshem.

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 för Stockholmshem beslutar följande:

1. Bostadsrättsföreningen erbjuds förvärva fastigheten Söckendagen 1 för 65 mnkr samt i övrigt på i ärendet nämnda villkor.
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Reservationer lämnades av Maria Hassan, Annika Hjelm och Maria Hannäs med hänvisning till vars och ens förslag.

§ 12 Lägesrapport nyproduktion

VD hänvisade till ärende 12.

Styrelsen för Stockholmshem beslutar följande:

1. Lägesrapport nyproduktion godkänns.

§ 13 Anmälan angående remisser

VD hänvisade ärende 13.

Styrelsen för Stockholmshem beslutar följande:

1. Rapporten angående inkomna och besvarade remisser godkänns.
2. Bolagets remissvar ska fortsättningsvis fogas till ärendet.

§ 14 Kompletterande ägardirektiv angående Avfallsplan för Stockholm 2013-2016

VD hänvisade ärende 14.

Styrelsen för Stockholmshem beslutar följande:

1. VD får i uppdrag att arbeta enligt Avfallsplan för Stockholm 2013-2016.

§ 15 VD informerar

Omstrukturering av fastighetsbeståndet: Tidsplanen för omfördelningen av fastigheter mellan oss, Svenska Bostäder och Stockholmshem kan komma att förändras. Bakgrunden är att bostadsbolagen tillsammans med vår ägare Stockholms Stadshus AB beslutat att sända in en förhandsförfrågan till skatterättsnämnden om hur nämnden ser på omfördelningen ur ett skattemässigt perspektiv. Ett besked från nämnden beräknas ta 3-4 månader men planeringen för omstruktureringen fortgår som planerat. Information till hyresgästernas planeras till månadskiftet maj/juni.

Lokalisering av Stockholmshems huvudkontor: Stockholmshems nya huvudkontor planeras att byggas i Skärholmen enligt ett koncept som är under utveckling.

§ 16 Övriga frågor

Maria Hannäs ville ha en redogörelse för om uppsägningstiden på tre månader för bostäder kunde tillämpas mer flexibelt.

Styrelsen för Stockholmshem beslutar följande:

1. VD får i uppdrag att bereda ett svar på frågan.

§ 17 Mötets avslutande

Ordföranden förklarade mötet avslutat.

Vid protokollet:

Björn Lindstaf

Justerat:

Björn Ljung

Maria Hassan