

Nr 5/2007

**Protokoll fört vid sammanträde med styrelsen för
Stockholms Stadshus AB måndagen den 18 juni 2007**

Justerat 2007-06-21

Kristina Axén Olin

Carin Jämtin

Närvarande:

Ordföranden	Kristina Axén Olin (m)
Vice ordföranden	Carin Jämtin (s)
Övriga ledamöter eller som ledamot tjänstgörande suppleant	Tord Bergstedt (m) <i>för Rolf Könberg (m)</i> Magnus Tegborg (m) Sussi Kvart (fp) <i>för Lotta Edholm (fp)</i> Ej § 17 Erik Saers (m) <i>för Ewa Samuelsson (kd)</i> Teres Lindberg (s) <i>för Roger Mogert (s)</i> Yvonne Ruwaida (mp) Ann Mari Engel (v)
Suppleanterna	Lotta Juul Martin-Löf (m) Per Ankersjö (c) Abdo Goriya (s) Thomas Ehrnström (v)
Arbetstagarrepr.	Conny Nilsson (LO) Curt Öhrström (LO, suppleant)

Övriga: Irene Lundquist Svenonius, Per Blomstrand, Boris Amsköld, Sara Feinberg,
Susanna Höglund, Inger Johansson Kjaerboe, Joachim Quiding och Staffan Ingvarsson

§ 1. Utseende av protokolljusterare

Att jämte ordföranden Kristina Axén Olin (m) justera dagens protokoll utsågs vice ordföranden Carin Jämtin (s).

§ 2. Anmälan av protokoll

Anmälades att protokoll från årsstämman 2007-04-23 och koncernstyrelsens sammanträde 2007-05-14 (Nr 4/2007) är justerade och utsända.

§ 3. Prognos 2007:1 inklusive resultat per 2007-04-30

Förelåg koncernledningens tjänsteutlåtande 2007-05-31.

Koncernstyrelsen beslöt att

1. med godkännande lägga redovisat delårsbokslut till handlingarna,
2. godkänna reviderad resultatnivå för år 2007 med anledning av Järvaprojektet för AB Svenska Bostäder,
3. Stockholms Stadshus AB får i uppdrag att genomföra omstruktureringar av Fastighetsbeståndet enligt vad som redovisas i ärendet.

Reservation avgavs av Carin Jämtin (s), Teres Lindberg (s) och Yvonne Ruwaida (mp) enligt följande:

”Koncernstyrelsen föreslås besluta att

1. i huvudsak godkänna Prognos 2007:1 inklusive resultat per 2007-04-30,
2. inte godkänna att Stockholms Stadshus AB får i uppdrag att genomföra omstruktureringar av fastighetsbeståndet enligt vad som redovisas i ärendet, därutöver anföra följande

Stockholmarnas bostadsbolag är viktiga verktyg för att säkra bostadsförsörjningen och utveckla staden. Vi anser att bostadsbolagen ska agera på ett sådant sätt att stockholmarnas gemensamma egendom förvaltas på bästa möjliga sätt. Detta innebär att varje förändring av bostadsbeståndet måste prövas noga på sina egna meriter.

Vi anser det vidare vara klokt att bostadsbolagen stärker sitt innehav av lägenheter i de områden som anses vara relativt attraktiva. En sådan strategi skulle vara ekonomiskt rationell och skapa ökade möjligheter till att bekämpa segregationen och bidra till valfrihet och ekonomisk dynamik i Stockholmsregionen. Av samma anledning motsätter vi oss den nu pågående realisationsombildningen av hyresrätterna i innerstaden och närförorten."

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

”Koncernstyrelsen föreslås besluta att

1. med godkännande lägga redovisat delårsbokslut till handlingarna,
2. godkänna reviderad resultatnivå för år 2007 med anledning av Järvaprojektet för Svenska Bostäder AB
3. delvis tillstyrka förslaget till prognos
4. inte godkänna att Stockholms Stadshus AB får i uppdrag att genomföra omstruktureringar av fastighetsbeståndet
5. inte ge koncernledningen i uppdrag att förbereda en försäljning av Studentskrapan
6. återkomma med förslag till en hantering av underskottet inom SISAB AB

7. i budgeten för Stockholms Parkerings AB beakta effekterna av trängselavgifterna, därutöver anföra följande

Stockholms bostadsbolag har en viktig roll i kommunens plan för bostadsförsörjning. Vi anser att staden inte ska sälja fler fastigheter, utan arbeta med att utveckla fastighetsbeståndet och arbeta med former för att förbättra hyresgästernas inflytande. Det kan däremot vara bra och nödvändigt att förvärva fler fastigheter i områden där det är brist på allmännyttiga bostäder.

Studentskrapan har tillskapats för att tillgodose den stora efterfrågan på studentlägenheter och hyrorna har utifrån detta perspektiv begränsats. En försäljning kan innebära att hela huset får en helt annan inriktning och hyressättning. Staden avhänder sig inflytandet över denna centralt belägna attraktiva fastighet. En försäljning bör inte genomföras och inget sådant uppdrag ska ges till koncernledningen.

Det kraftiga underskottet inom SISAB AB kommer enligt föreliggande förslag att finansieras genom ökade hyror. Vi anser att det är fel väg att öka hyror för stadens förskolor och skolor som redan har mycket ansträngda budgetar att arbeta med. Detta skulle negativt drabba verksamheten. Koncernledningen bör därför undersöka andra möjligheter att täcka detta underskott, alternativt kompensera stadens förskolor och skolor för ökande hyror.

Beträffande Stockholms Parkerings AB är vi tveksamma till om budgeten för 2007 och framåt kan hålla, med anledning av hur trängselavgifterna kommer att påverka intäkterna. I prognosen skriver man (sid 16 bilaga 6 första stycket) att effekterna av trängselskatten är svårbedömd samt att man under försöksperioden tappade i genomsnitt en miljon per månad i minskade intäkter. Detta har ej beaktats i budgeten.”

Särskilt uttalande avgavs av Kristina Axén Olin (m), Magnus Tegborg (m), Tord Bergstedt (m), Erik Saers (m) och Sussi Kvart (fp) enligt följande:

”Vi ser positivt på att renodla stadens fastighetsbestånd. Att avyttra Studentskrapan är en del i denna process. De studentbostäder som iordningställt i skrapan var sannolikt Sveriges dyraste att bygga. Den ekonomiska nyttan av detta projekt kan på goda grunder ifrågasättas. Men då dessa investeringar redan är genomförda och studentbostäderna är färdigställda, är det vid en försäljning viktigt att trygga att dessa bostäder även framgent förmedlas till studenter.”

Personalyttrande avgavs av Conny Nilsson (LO) till förmån för Carin Jämtin (s), Teres Lindberg (s) och Yvonne Ruwaidas (mp) förslag till beslut samt till Ann Mari Engels (v) förslag till beslut.

§ 4. Finansiell riskrapport per 2007-05-31

Förelåg koncernledningens tjänsteutlåtande 2007-06-05.

Koncernstyrelsen beslöt

att lägga enheten för finansstrategis föreliggande rapport till handlingarna.

§ 5. Översiktlig studie av besparingar och effektivitet inom koncernen Stockholms Stadshus AB år 2006

Förelåg koncernledningens tjänsteutlåtande 2007-05-15.

Koncernstyrelsen beslöt

att godkänna anmälan av rapporten.

§ 6. Bildande av dotterbolag till AB Stokab

Förelåg koncernledningens tjänsteutlåtande 2007-05.30.

Koncernstyrelsen beslöt att hemställa hos kommunstyrelsen att föreslå kommunfullmäktige beslutar att

1. godkänna att AB Stokab överför ansvaret för Stadens kommunikationsnät och samlade nätförvaltning i ett helägt bolag,
2. godkänna förslag till bolagsordning för S:t Erik Kom AB (*bilaga 2*),
3. utse styrelse och lekmannarevisorer i S:t Erik Kom AB,
4. uppdra styrelsen för AB Stokab att vidare bereda de frågor som är förknippade med överföringen av verksamheten inom kommunikationsnät och nätförvaltning till S:t Erik Kom AB.

Reservation avgavs av Carin Jämtin (s), Teres Lindberg (s), Yvonne Ruwaida (mp) och Ann Mari Engel (v) enligt följande:

”Koncernstyrelsen föreslås besluta

att lämna ärendet utan eget ställningstagande.”

Personalyttrande avgavs av Conny Nilsson (LO) till förmån för Carin Jämtin (s), Teres Lindberg (s), Yvonne Ruwaida (mp) och Ann Mari Engels (v) förslag till beslut.

§ 7. Kostnader för försäljning av Centrum Kompaniet i Stockholm AB

Förelåg koncernledningens tjänsteutlåtande 2007-05-31.

Koncernstyrelsen beslöt

att godkänna anmälan av rapporten.

Särskilt uttalande avgavs av Ann Mari Engel (v) enligt följande:

”Vi anser att Centrumkompaniet inte ska säljas. Vi noterar nu att denna försäljning kostat Stockholms invånare drygt 25 milj kr och att huvuddelen av denna ersättning är en s k ”framgångsbaserad ersättning”, som tillfallit konsultfirman bara vid genomförd försäljning. Vi ifrågasätter om detta är en bra modell vid denna typ av affärer.

Det är ytterst oklart om denna försäljning är en ekonomiskt bra affär för staden - en del analys tyder på att priset är för lågt.

Under alla omständigheter är det långsiktigt en dålig affär för stockholmarna att överlåta beslutaderätten över strategiskt viktiga funktioner till en privat ägare.

Dessa 25 milj kr kunde i stället ha använts till ändamål till gagn för stockholmarna.”

Personalyttrande avgavs av Conny Nilsson (LO) till förmån för Ann Mari Engels (v) särskilda uttalande.

§ 8. Lägesrapport avseende friköp av fastigheter för ombildning till bostadsrätt

Förelåg koncernledningens tjänsteutlåtande 2007-05-31.

Koncernstyrelsen beslöt

att godkänna denna redovisning.

Reservation avgavs av Carin Jämtin (s) och Teres Lindberg (s) enligt följande:

”Koncernstyrelsen föreslås besluta att

1. godkänna lägesrapporten,
2. avbryta ombildningen av allmännyttans hyresrätter till bostadsrätter, därutöver anföra följande

Statistiken från bostadsbolagen visar med all tydlighet att utförsäljningen av allmännyttan är mycket omfattande i innerstaden och i närförorten. Andelen som vill ombilda i ytterstaden är mycket begränsad. Trots kostsamma informationsinsatser och sänkta krav på andelen intresseanmälningar så är det färre än 10 procent i ytterstaden som vill ombilda, och nästan ingen i de områden som ligger i den yttre ytterstaden. Majoritetens retorik om att ombildningen syftar till att öka valfriheten i ytterstaden är inte med verkligheten överensstämmande.

Vad vi nu bevittnar är en total utförsäljning av allmännyttan i innerstaden. Det kommer att resultera i ökad segregation, minskad rörlighet och försämrade möjligheter till lokalförsörjning till den kommunala välfärden. Försäljningen sker dessutom till ett pris som vida under stiger priset på den öppna bostadsrättsmarknaden.”

Reservation avgavs av Yvonne Ruwaida (mp) enligt följande:

”Koncernstyrelsen föreslås besluta att

1. godkänna lägesrapporten,
2. avbryta ombildningen av allmännyttans hyresrätter till bostadsrätter, därutöver anföra följande

Färska siffror från de kommunala bostadsbolagen visar att ombildningen till bostadsrätt i innerstaden accelererar. Ombildningen av hyresrätt i innerstaden riskerar att förändra hela utseendet på bostadspolitiken. Ett beslut om ombildning är oåterkalleligt; vi kan aldrig få tillbaka hyresrätterna i innerstaden igen. Vi kan konstatera att mer än hälften av hyresrätterna hos Svenska Bostäder och Familjebostäder hittills kommer att omvandlas, och 25% hos Stockholmshem. Samtidigt gick de borgerliga till val med löften om att värna hyresrätten i city. Därför kräver vi en folkomröstning där medborgarna själva får bestämma utvecklingen.

Miljöpartiets granskning av de borgerliga valmanifesten visar att centern, folkpartiet och kristdemokraterna sviker sina vallöften vad gäller bostadspolitiken. De ville samtliga, utom moderaterna, värna hyresrätten i innerstaden.

De borgerliga håller inte sina löften från valrörelsen. Miljöpartiet föreslår därför att en folkomröstning ska hållas i frågan om ombildning av hyresrätter i innerstaden.

Vi är kritiska till att det ska räcka med att 40 % av de boende i miljonprogramsområdena visar intresse för att få fastigheten värderad. Det förefaller rimligare att

denna rätt förbehålls en majoritet av de boende. Dessutom är vi kritiska till att särskilda insatser görs och resurser avsätts för att få boende i dessa områden att ombilda.

Det finns flertalet skäl till att vara kritisk till ombildning i miljonprogramsområdena. Trots att många hyresgäster i miljonprogramsområdena betalat ett överskott i hyrorna som ska gå till renoveringar så väntar bostadsbolagen på en utförsäljning för att slippa ta tag i renoveringarna. De som ombildar vet ofta inte vilket ideellt arbete som krävs för att hålla igång en bostadsrättsförening, och det finns sällan kunskap om hur man gör upphandlingar eller kontrakterar hantverkare. De som väljer att bo kvar som hyresgäster efter en ombildning får ofta en press på sig att flytta så att bostadsrättsföreningen kan sälja lägenheten och få in pengar.”

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

”Koncernstyrelsen föreslås besluta att

1. godkänna lägesrapporten,
2. avbryta ombildningen av allmännyttans hyresrätter till bostadsrätter.

Personalyttrande avgavs av Conny Nilsson (LO) till förmån för Carin Jämtin (s) och Teres Lindbergs (s) förslag till beslut, till Yvonne Ruwaidas (mp) förslag till beslut och Ann Mari Engels (v) förslag till beslut.

§ 9. Skrivelse angående Stockholms stads informationsinsatser BildaBostad

Förelåg koncernledningens tjänsteutlåtande 2007-06-04.

Koncernstyrelsen beslöt

att anse skrivelsen angående Stockholms stads informationsinsatser BildaBostad av Yvonne Ruwaida (mp) besvarad med detta utlåtande.

Reservation avgavs av Carin Jämtin (s) och Ann Mari Engel (v) enligt följande:

”Koncernstyrelsen föreslås besluta

att informationskampanjer och innehållet i informationsmaterialet, när det gäller koncernens uppdrag att erbjuda hyresgästerna att förvärva sina lägenheter till bostadsrätter, tas upp i koncernstyrelsen för ställningstagande, därutöver anföra följande

Det uppdrag som Stockholms Stadshus AB har fått via ägardirektivet är en extraordinär verksamhet och bör därför på ett tydligt sätt redovisas och behandlas i styrelsen. Det är inte tillräckligt att bolagets operativa ledning gör bedömningen av informationsinsatser till hyresgästerna. Innehållet i informationen i samband med uppdraget om att erbjuda hyresgäster i Stadens bostadsbolag till bostadsrätter har ifrågasatts utifrån att det inte har innehållit eventuella risker och nackdelar för de hyresgästerna inför övertagande av fastigheter som bostadsrätter. Detta bör kunna undvikas genom att innehållet tas upp i styrelsen för godkännande. Utifrån, för koncernen, ett trovärdighetsperspektiv är det av stor vikt att informationsmaterialet utformas på ett objektivt sätt.”

Personalyttrande avgavs av Conny Nilsson (LO) till förmån för Yvonne Ruwaida (mp) och Ann Mari Engels (v) förslag till beslut.

§ 10. Skrivelse angående hyresgäster vid ombildning till bostadsrätt

Förelåg koncernledningens tjänsteutlåtande 2007-06-04.

Koncernstyrelsen beslöt

att anse skrivelsen angående hyresgäster vid ombildning till bostadsrätt av Teres Lindberg (s) och Ann Mari Engel (v) besvarad med detta utlåtande.

Särskilt uttalande avgavs av Carin Jämtin (s), Teres Lindberg (s), Yvonne Ruwaida (mp) och Ann Mari Engel (v) enligt följande:

”Vi är mycket bekymrade för det faktum att den nuvarande ombildningsprocessen minskar valfriheten för stockholmarna. Många hyresgäster känner idag en stor press att köpa sin lägenhet för att slippa bli hyresgäst åt sina grannar och många andra kan inte eller vill inte köpa sin hyresrätt. Stockholms stad har ett ansvar för samtliga sina hyresgäster även för dem som inte vill ombilda.”

§ 11. Skrivelse angående utredning om hyressättning i av staden äga lokaler för förenings- och kulturändamål

Förelåg koncernledningens tjänsteutlåtande 2007-05-23.

Koncernstyrelsen beslöt

att anse skrivelsen angående utredning om hyressättning i av staden ägda lokaler för förenings- och kulturändamål av Ann Mari Engel (v) besvarade med detta utlåtande.

Reservation avgavs av Carin Jämtin (s), Teres Lindberg (s), Yvonne Ruwaida (mp) och Ann Mari Engel (v) enligt följande:

”Koncernstyrelsen föreslås besluta

att genomföra den i skrivelsen föreslagna utredningen om hyresnivåer för förenings- och kulturlivet i av staden ägda lokaler,

därutöver anföra följande

Den i skrivelsen föreslagna utredningen kommenteras inte i det avgivna svaret. Skrivelsen har remitterats till Stadsholmen AB, som hänvisar till pågående hyresförhandlingar.

Avsikten med skrivelsen var just att Stockholms Stadshus AB, som utfärdar direktiven till bolagen, ska hitta en metod för att förhindra att bolagen sätter orimliga hyror som hotar verksamheter som staden i andra sammanhang ger stöd. Dessa direktiv måste utfärdas av staden som ägare och kan inte överlätas till varje bolag, som har direktiv att sätta marknadsmässiga hyror.

Hela frågan bör utredas av koncernledningen och, som skrivelsen anger, bör AB Stadsholmen i avvaktan på resultatet av denna utredning, få direktiv att inte höja hyrorna för förenings- och kulturlokalerna utöver sedvanlig kostnadsuppräknning.”

§ 12. Skrivelse angående film om klimatfrågan

Förelåg koncernledningens tjänsteutlåtande 2007-06-04.

Koncernstyrelsen beslöt

att anse skrivelsen angående film om klimatfrågan av Yvonne Ruwaida (mp) besvarad med detta utlåtande.

Reservation avgavs av Yvonne Ruwaida (mp) enligt följande:

”Koncernstyrelsen föreslås besluta

att Stockholms Stadshus AB avsätter medel för att visa Al Gores film ”En obekväms sanning” som en del i av bolagets arbete för att tillgodose kravet på långsiktig värdetillväxt,

därutöver anföra följande

Stockholms Stadshus AB är en viktig del av Stockholmarnas gemensamma verksamhet. Det är naturligt att en sådan stor aktör som koncernbolaget deltar i arbetet för ett långsiktigt och hållbart Stockholm. Klimatfrågan är vår tids stora utmaning. Bolagets krav på långsiktig värdetillväxt kommer att hotas av stora klimatförändringar, det gör att koncernen även ur ett bolagsperspektiv bör delta i arbetet med att minska utsläppen av växthusgaserna. Att göra Al Gores film tillgänglig för stora delar av stockholmarna är ett bidrag till att medvetandegöra flera medborgare i Stockholm för att på så sätt också senare kunna få förståelse för nödvändiga åtgärder. I övrigt hänvisas till den lagda skrivelsen som ligger som grund för detta ärende.”

§ 13. Kommunfullmäktiges beslut avseende kompletterande ägardirektiv

Förelåg koncernledningens tjänsteutlåtande 2007-06-04.

Koncernstyrelsen beslöt att

1. godkänna anmälan av Policy mot klotter,
2. godkänna anmälan av Kommunfullmäktiges beslut avseende Översyn av stadens administration.

§ 14. Mediaexponering för bolagen inom koncernen Stockholms Stadshus AB

Förelåg koncernledningens tjänsteutlåtande 2007-06-04.

Koncernstyrelsen beslöt

att godkänna rapporteringen av medieexponeringen för bolagen inom koncernen Stockholms Stadshus AB

§ 15. Information avseende verksamhet och finansiering av Stiftelsen Electrum

Förelåg koncernledningens tjänsteutlåtande 2007-06-04.

Koncernstyrelsen beslöt

att godkänna denna redovisning.

§ 16. Övriga anmälningsärenden

Förelåg koncernledningens tjänsteutlåtande 2007-06-04.

Anmäldes och lades till handlingarna följande ärende:

Revisorernas sammanfattande årsöversikt för år 2006 samt Stadsrevisionens Revisionsstrategi 2007-2010 med Revisionsplan 2007

§ 17. Prissättningsprincip vid försäljning till bostadsrättsföreningar i Östberga

Förelåg koncernledningens tjänsteutlåtande 2007-06-11.

Koncernstyrelsen beslöt att

1. godkänna styrelsen för AB Svenska Bostäders beslut avseende prissättningsprincip vid försäljning till bostadsrättsföreningar i Östberga,
2. förklara protokollet i denna paragraf omedelbart justerat.

Reservation avgavs Carin Jämtin (s), Teres Lindberg (s), Yvonne Ruwaida (mp) och Ann Mari Engel (v) enligt följande:

”Koncernstyrelsen föreslås besluta

att inte godkänna styrelsen för AB Svenska Bostäders beslut avseende prissättningsprincip vid försäljning till bostadsrättsförening i Östberga, därutöver anföra följande

Vi motsätter oss den moderata majoritetens realisationsförsäljning av stockholmarnas gemensamma egendom. Vi kan samtidigt konstatera att de hyresrätter som ombildas enligt tidigare fattat beslut, i styrelsen för stadshus ab, ska ske till ett pris som antingen bygger på en värdering enligt modellen exklusiv försäljning till bostadsrätt eller som förvaltningsobjekt. I fallet med Östberga frångår nu den moderata majoriteten sitt eget fattade beslut.

Vi är medvetna om att det finns många boende i Östberga som anser att Boverket har handlat inkonsekvent genom att först stoppa försäljningen för att sedan tillåta försäljningen vid ett nytt beslut i våras.

Vi har respekt för att de boende i Östberga känner sig illa behandlade av Boverket. Men det är inte rimligt att Stadshus AB godkänner en försäljningsprincip som innebär att staden säljer fastigheter för ett pris som understiger fastighetens värde till och med som hyresobjekt.”

Personalyttrande avgavs av Conny Nilsson (LO) till förmån för Carin Jämtin (s), Teres Lindberg (s), Yvonne Ruwaida (mp) och Ann Mari Engels (v) förslag till beslut.

§ 18. Övriga frågor

Koncernstyrelsen beslöt

att överlämna skrivelse av Carin Jämtin (s), Teres Lindberg (s), Ann Mari Engel (v) angående bostadsbolagens medlemskap i SABO till koncernledningen för beredning (*bilaga*).

Vid protokollet:

Joachim Quiding