

STYRELSEPROTOKOLL nr 5/2007

Sammanträde med styrelsen för AB Stockholmshem

Datum: 2007-08-30

Plats: Styrelserummet, AB Stockholmshem, Hornsgatan 128

Närvarande:

Ordförande Björn Ljung

Vice ordförande Leif Rönngren

Ledamöter
(eller som ledamot tjänstgörande suppleant)

Ingvar Snees
Birgitta Wahlman
Fredrik Lundin
Rana Khosravi
Rickard Nygren

Suppleanter

Per Wesslau
Helen Ludvigsson
Hasan Dölek
Jamile Ismail

Personalrepresentanter

Ordinarie

Börje L Eriksson
Patrik Gavander

Övriga närvarande

Pelle Björklund, VD
Björn Lindstaf, styrelsens sekreterare
Stellan Blomberg, byggnadschef
Svante Larsson, ekonomichef
Olle Torefeldt, informationschef

§ 1 Mötets öppnande och information om värderingsfrågor

Ordföranden hälsade alla välkomna och förklarade mötet öppnat. Ordföranden hälsade särskilt Karin Zakariasson, värderings-samordnare på Newsec, välkommen.

Zakariasson redogjorde därefter hur de av staden anlitade värderingsföretagen arbetade med bostadsrättsärendena. Kontakt med Karin Zakariasson kan ske via e-post karin.zakariasson@newsec.se eller telefon 08/454 40 97.

§ 2 Utseende av justeringsmän

Att jämte ordföranden justera dagens protokoll utsågs Leif Rönngren.

§ 3 Föregående protokoll 4/2007

Anmälades att föregående protokoll 4/2007 är justerat och utdelat.

§ 4 Anmälan av halvårsrapport 2007-01-01 - 2007-06-30

VD hänvisade till ärende 4 som föredrogs av Svante Larsson.

Styrelsen beslöt:

att med godkännande lägga halvårsrapporten till handlingarna.

§ 5 Anmälan av finansrapport per 2007-06-30

VD hänvisade till ärende 5.

Styrelsen beslöt:

att med godkännande lägga finansrapporten per 2007-06-30 till handlingarna.

§ 6 Rapport angående inkomna intresseanmälningar för bostadsrättsförvärv

VD hänvisade till ärende 6.

Styrelsen beslöt:

att godkänna rapporten angående inkomna intresseanmälningar.

§ 7 Stockholms stadshus AB:s svar på Stockholmsshems skrivelse angående försäljningsmetod vid fastighetsöverlåtelser till bostadsrättsföreningar

VD hänvisade till ärende 7.

Patrik Gavander, SKTF, föreslog i skrivelse, bilaga, att styrelsen skulle besluta

att inte erbjuda fler fastigheter till försäljning annat än via paketering i bolag

att ge VD i uppdrag att ta fram rutiner och en organisation för att kunna genomföra försäljningar paketerade i bolag

att ge VD i uppdrag att återkomma till styrelsen med en fördjupad analys av vilka skattemässiga och andra konsekvenser en paketering av bolag skulle innebära vid framtida försäljningar

Vice ordföranden föreslog att styrelsen skulle bordlägga ärendet

Styrelsen beslöt:

att bordlägga ärendet

§ 8 Prövning av intresseanmälningar från bostadsrättsföreningar

VD hänvisade till ärende 8.

Styrelsen beslöt:

- att återremittera ärendet beträffande Brf Skaraborgsgatan 8-12 intresseanmälan att förvärva fastigheten Östergötland 33 för att utröna varför fastigheten sålts från Stadsholmen
- att avslå Brf Gulsparens intresseanmälan att förvärva fastigheterna Gulsparen 1 och Talgoxen 2
- att avslå Brf Fågelburens intresseanmälan att förvärva fastigheterna Grönsiskan 3, Hämplingen 3 och 4 samt Mesen 1 och 2 samt
- att avslå Brf Tunnan 10:s intresseanmälan att förvärva fastigheten Tunlandet 10
- att förklara paragrafen omedelbart justerad.

§ 9 Erbjudande till bostadsrättsföreningar angående förvärv

VD hänvisade till ärende 9.

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 samt
- att därutöver anföra 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.

Även detta ärende visar tydligt att det är framförallt innerstaden som nu omvandlas från hyresrätter till bostadsrätter.

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 bostadspolitiken att den sociala dimensionen försvinner och att bostaden blir en handelsvara för de resursstarka i samhället. En sådan osolidarisk politik kommer att öka klyftorna i samhället och exkludera allt fler människor från det allra mest grundläggande i ett välfärdssamhälle, - rätten till bostad!

Styrelsen beslöt:

att erbjuda respektive bostadsrättsförening att förvärva fastigheten Grycken 1 för 16 Mkr, Kryckan 6 för 146,5 Mkr, Vallfarten 1 för 24,5 Mkr, Signalisten 1 för 47 Mkr, Vindruvan 15 för 25 Mkr, Ordensgraden 1 för 55 Mkr, Storlogen 2 för 123 Mkr, Postiljonen 4 och 18 för 370 Mkr, Rävaxen 5, 6 och 7 för 75 Mkr, Östan 4 för 71,7 Mkr

att förklara paragrafen omedelbart justerad.

Reservation mot beslutet gjordes av vice ordföranden med instämmande av Rana Khosravi, Hasan Dölek och Jamile Ismail.

Särskilt uttalande med följande lydelse gjordes av Rickard Nygren:

Ett generellt erbjudande om förvärv till bostadsrättsföreningar går stick i stäv med övergripande mål i Affärsplan för Stockholmshem 2007. Exempel är strategi 7.3 Utveckling av fastighetsbeståndet; "Förvärv, byten och avyttring av fastigheter ska ske... i syfte att åstadkomma blandade upplåtelseformer i stadsdelarna...". Spår av någon sådan analys finns inte i samband med aktuella erbjudanden. Dessa erbjudanden motverkar istället målet, då särskilt erbjudanden rörande fastigheterna Rävaxen 5-7, Signalisten 1, Postiljonen 4 & 18, Vindruvan 15 samt Grycken 1.

En odifferentierad utförsäljning av stockholmarnas hyresrätter försvårar bl.a. inflyttningen för unga nya stockholmare, begränsar utbudet av vissa yrkeskategorier samt gör Stockholm mindre attraktivt för internationellt arbetande spetskunskap (som verkar här begränsade perioder och inte vill låsa kapital i sitt boende). En utveckling som allvarligt hotar Stockholms utveckling i såväl ekonomiska termer som kulturella och sociala.

§ 10 Lägesrapport nyproduktion

VD hänvisade till ärende 10.

Styrelsen beslöt:

att med godkännande lägga rapporten om nyproduktion mm till handlingarna.

§ 11 Beslut avseende upphandlingar

VD hänvisade till ärende 11.

Stellan Blomberg redogjorde för bakgrunden till den option som finns med i upphandlingen

beträffande kv. Borrmjölet som efterfrågades av styrelsen vid sitt möte 2007-06-18, § 12.

Styrelsen beslöt:

att godkänna upphandlingen beträffande Kv. Högsätra/Bysätra

att godkänna rapporten angående kv. Borrmjölet.

§ 12 Utgår

§ 13 Redovisning beträffande utvecklingen av byggkostnaderna

VD hänvisade till ärende 13.

Styrelsen beslöt:

att godkänna redovisningen beträffande utvecklingen av byggkostnaderna.

§ 14 Anmälan angående inkomna och besvarade remisser

VD hänvisade till ärende 14.

Styrelsen beslöt:

att godkänna anmälan angående remisser.

§ 15 Kompletterande ägardirektiv angående policy mot klotter samt "Översyn av stadens organisation".

VD hänvisade till ärende 15.

Styrelsen beslöt:

att anta Stockholms stads Policy mot klotter

att samarbeta med staden i lämpliga delar gällande Översyn av stadens administration.

§ 16 Svar på skrivelsen "Låt inte garage hindra nybyggnad av bostäder!"

VD hänvisade till ärende 16.

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

Rickard Nygren föreslog att styrelsen skulle besluta

att särredovisa de faktiska produktionskostnaderna för garageplatser i nybyggnads projekt

att undersöka möjligheterna till tillgodoräkning av parkering i närliggande område

vid nybyggnation för att uppfylla P-norm samt

att därutöver anföra:

Byggandet av många nya bostäder är mycket viktigt för Stockholms utveckling. Det är också viktigt att upprätthålla hyresrätterns ställning som upplåtelseform. Garage förhindrar idag att ett antal välbehövliga lägenheter kommer till stånd.

I takt med förändrade finansieringssystem för bostäder har det blivit svårare att få ekonomi i nybyggnadsprojekt, främst i ytterstaden. En betydande kostnadsdrivande post utgörs av parkering.

För det första: Garageplatser subventioneras av lägenheterna.

Detaljplanernas P-norm styr vilket parkeringsutrymme som ska tillgodoses inom fastigheten. Med den exploateringsgrad som planen tillåter blir det ofta inte möjligt att tillgodose parkeringskravet med ytparkering, alternativet blir då garage. Produktionskostnader för varje P-plats i garage ligger idag på 250-400.000 kr.

Betalningsviljan för att hyra sin bostad ligger mycket nära vad man kan producera en lägenhet för. Betalningsviljan för att hyra en P-plats är dock inte lika stor, bilägaren är helt enkelt inte beredd att betala vad det faktiskt kostar att bygga sin garageplats.

Därför läggs en betydande del av garagekostnaden på lägenheten/hyresgästen. Det blir alltså hyresgästerna, oavsett om de har bil eller inte, som betalar garageplatserna. (Vid en viss punkt överskrider projektets totala kostnad t.o.m. vad hyresgästen senare kan betala i form av hyra, och projektet kan inte genomföras.)

För det andra: Antalet lägenheter i projekten hålls nere.

Eftersom garageplatser är så dyra och inte når kostnadstäckning (inte bär sina egna kostnader) strävar man att tillgodose P-normen med ytparkering. I de fall man ligger nära gränsen för att klara detta, leder det till att man håller nere antalet lägenheter i projektet (och således antalet P-platser).

Ett antal lägenheter blir alltså aldrig byggda för att man vill undvika att tvingas anlägga garage! Det viktiga nytillskottet av bostäder får inte hindras av att garage inte når kostnadstäckning.

Styrelsen beslöt:

att lämna Rickard Nygrens skrivelse utan åtgärd

Rickard Nygren reserverade sig mot styrelsens beslut.

§ 17 VD informerar

Stiftelsen Electrum: Vi har ännu inte erhållit något svar i frågan från revisorerna, det kan vara lämpligt att diskutera frågan vid nästa styrelsemöte, då revisorerna planeras närvara.

Uppsägningsärendet: Bolaget förlorade ärendet i Hyresnämnden på grund av att vittnenas upplevda störningar inte ansågs tillräckligt grava. Vi avser att inte överklaga beslutet eftersom Hyresnämnden var enig i sitt beslut.

Hyresförhandlingarna: Den sänkta fastighetsskatten medför minskade kostnader för Stockholms hem vilket gör att hyreshöjningsbehovet för 2008 kommer att begränsas i motsvarande grad. Vi avvaktar med att ställa hyreshöjningskrav till dess att ränteutvecklingen mm kan bedömas säkrare.

Omorganisationen av förvaltningen: Förberedelserna löper vidare i god takt och förändringarna kommer att träda i kraft från den 1 oktober 2007. En närmre redovisning kommer att göras vid nästa styrelsemöte.

Studieresa: Presidiet och VD har diskuterat att göra en studieresa till Bryssel och Amsterdam under våren 2008 för att bland annat studera och jämföra de olika bostadspolitiska förutsättningarna i de båda grannländerna.

§ 18 Övriga frågor

Birgitta Wahlman efterlyste ett samarbete mellan Stockholmshem och staden liknande det som nu påbörjats på Järvafältet för att öka tryggheten i Hässelby. VD meddelade att sådana planer förelåg och att han återkommer till styrelsen i frågan.

Nästa styrelsemöte blir den 25 oktober kl. 16.00 och årets sista möte ska hållas den 10 december kl. 16.00.

§ 19 Mötets avslutande

Ordföranden avslutade mötet

Vid protokollet:

Björn Lindstaf

Justerat:

Björn Ljung

Leif Rönngren

Bilaga

Beträffande Stadshus AB:s svar beträffande försäljningsmetod vid fastighetsöverlåtelse till bostadsrättsföreningar

Med anledning av Stadshus AB:s besked att Stockholmshem inte ska sälja fastigheter via bolag till bostadsrättsföreningar har SKTF avd 311 Stockholmshem granskat konsekvenserna av detta beslut.

På grundval av prissättningen på de 19 försäljningsobjekt som behandlats/avses att behandlas i styrelsen till och med den 30 augusti 2007 har följande framkommit:

Pris för 19 objekt 1 963 500 000 kronor

Skattemässigt värde 611 000 000 kronor

Vinst 1 352 000 000 kronor

Skatt 28 % på vinsten 379 000 000 kronor

Detta belopp är således det som AB Stockholmshem och i slutänden skattebetalarna i Stockholm kommer att förlora på att inte sälja de första 19 fastigheterna paketerat via bolag. I listan med intresseanmälningar finns just nu ytterligare cirka 70 fastigheter som väntar på prissättning. Ingen av oss vet vilka priser som kommer att gälla vid kommande försäljningar men om vi antar att förhållandet mellan priset och det skattemässiga värdet kommer att bibehållas även vid kommande försäljningar kommer bolaget att tvingas betala **miljardbelopp** i reavinstskatt på grund av staden väljer ett annat försäljningssätt än den samlade privata marknaden.

Styrelsen har enligt aktiebolagslagen en vårdnadsplikt gentemot bolaget och det är därför av största vikt att styrelsen fattar beslut som grundats på en ordentlig genomlysning av frågeställningarna. Någon sådan har inte gjorts av Stadshus AB.

Man hänvisar endast vagt till "affärsetiska risker" samt "vissa skattetekniska risker" samt en "omfattande administration".

Vad som menas med affärsetiska risker förstår vi inte alls. De skattetekniska riskerna är samma för Stockholmshem som för alla aktörer som säljer till bostadsrättsföreningar och vi inser inte varför vi skulle särbehandlas i det avseendet. Vad gäller frågan om administration skulle en sådan betala sig tusenfalt jämfört med skattealternativet.

Från personalens sida är vi angelägna om att företaget sköts på ett professionellt och ansvarsfullt sätt. Vi ska inte ha några förmåner utöver andra aktörer på hyresrättsmarknaden och det är rimligt att ägaren ställer krav på avkastning på verksamheten. Men då ska vi också kunna få agera på ett sätt som inte missgynnar bolaget, dess ägare kommuninnevånarna, hyresgäster och personal i förhållande till övriga fastighetsägare. Då har vi bättre råd att utveckla bolaget och bygga de bostäder som Stockholmarna behöver och satsa extra på de bostadsområden som behöver detta.

Vi förslår därför att styrelsen beslutar

- att inte erbjuda fler fastigheter till försäljning annat än via paketering i bolag
- att ge VD i uppdrag att ta fram rutiner och en organisation för att kunna genomföra försäljningar paketerade i bolag
- att ge VD i uppdrag att återkomma till styrelsen med en fördjupad analys av vilka skattemässiga och andra konsekvenser en paketering av bolag skulle innebära vid framtida försäljningar

SKTF avdelning 311 Stockholmshem:

Patrik Gavander

Anders Dahlgren