

STYRELSEPROTOKOLL nr 8/2007

Sammanträde med styrelsen för AB Stockholmshem

Datum: 2007-12-11

Plats: Styrelserummet, AB Stockholmshem, Hornsgatan 128

Närvarande:

Ordförande Björn Ljung

Vice ordförande Leif Rönngren

Ledamöter
(eller som ledamot tjänstgörande suppleant) Ingvar Snees
Birgitta Wahlman
Helen Ludvigsson (för Fredrik Lundin)
Rickard Nygren

Suppleanter Per Wesslau
Hasan Dölek
Zaida Catalán

Personalrepresentanter
Ordinarie Håkan Sandström
Peter Arndt (för Börje L Eriksson)

Suppleant Anders Dahlgren

Övriga närvarande Pelle Björklund, VD
Svante Larsson, ekonomichef
Olle Torefeldt, informationschef
Björn Lindstaf, styrelsens sekreterare

§ 1 Mötets öppnande

Ordföranden hälsade alla välkomna och förklarade mötet öppnat.

§ 2 Utseende av justeringsmän

Att jämte ordföranden justera dagens protokoll utsågs Leif Rönngren.

§ 3 Föregående protokoll 6 och 7/2007

Anmälades att föregående protokoll 6 och 7/2007 är justerade och utdelade.

§ 4 Förslag till policydokument och riktlinjer för styrande dokument

VD hänvisade till ärende 4 samt utdelade justeringar.

Styrelsen beslöt:

- att fastställa ovanstående riktlinjer för styrande dokument
- att fastställa policydokumenten gällande Arbetsmiljö, Finans, Instruktion för attest och utanordning, Mångfald och jämställdhet, Avhysningar och Upphandlingar
- att godkänna rapporten angående övriga policydokument

§ 5 Förslag till Finanspolicy för 2008

VD hänvisade till ärende 5.

Styrelsen beslöt:

- att godkänna Stockholmshems finanspolicy för 2008

Särskilt uttalande gjordes av vice ordföranden med instämmande från Hasan Dölek:

Med socialdemokratiskt styre i staden hade flera både policydokument och riktlinjer sett annorlunda ut. I övrigt hänvisar vi till de socialdemokratiska reservationerna i förekommande fall i både fullmäktige och koncern.

§ 6 Förslag till Budget och ILS för 2008

VD hänvisade till ärende 6.

På förslag av ordföranden och med instämmande från vice ordföranden

Beslöt styrelsen:

- att fastställa budget och ILS 2008 för AB Stockholmshem
- att hos koncernen hemställa om en minskning av avkastningskravet med 20 mnkr för extra satsningar i utsatta ysterstadsområden
- att uppdra åt VD att ta fram ett förslag till investeringsmedel för Stockholmshems-lyftet
- att därutöver anföras

Stockholmshemslyftet är den särskilda satsning på åtgärder av bl. a trygghetskaraktär i Västra Smedshagen, Skärholmen, Skarpnäck och i Bagarmossen som styrelsen tidigare beslutat om. Det är en satsning att stärka samverkan mellan samhällets olika delar i området. Det är ett exempel på det bostadssociala arbete som Stockholmshem naturligt arbetar med. Bolaget har och skall ha rollen att vara till för alla.

Det kommer att krävas investeringar utöver det normala underhållsarbetet för att genomföra Stockholmshemslyftet. VD ges därför i uppdrag att utreda vilka investeringar som Stockholmshemslyftet kan behöva genomföra.

- att förklara paragrafen omedelbart justerad

Särskilt uttalande gjordes av vice ordföranden med instämmande från Hasan Dölek:

På detta sätt vill vi uppmärksamma på att både budget och uppdragen och innehållet i styrningen hade sett annorlunda ut i de socialdemokratiska förslagen som återfinns i våra reservationer i KF budget samt koncern styrelsens ärenden inför 2008.

Vi hänvisar till den reservation som Socialdemokraterna lagt i Kommunfullmäktige och i Stockholm stadshus AB när det gäller ägardirektiven och uppdragen för bostadsbolagen allmänt och stockholmshem specifikt.

Vi vill särskilt uppmärksamma på den del som rör ombildning av Stockholmshems allmännyttiga bostäder till bostadsrättsföreningar då vi är emot dessa ombildningar och den överföring av gemensamma tillgångar till enskilda hushåll som ombildningarna leder till.

I förlängningen hotas Stockholmshem som allmännyttigt bostadsföretag vilket leder till en hårdare bostadsmarknad för de enskilda, framförallt de grupper som traditionellt har svårast att hävda sig och komma in på bostadsmarknaden. Trots ordet bostadsmarknad handlar bostaden för oss socialdemokrater om grundläggande sociala värden. Bostaden är en social rättighet och skall inte betraktas som en handelsvara.

Trots regeringens hyresrättsfientliga politik med avskaffande av räntebidrag och räntesubventioner är det viktigt att Stockholmshem fullföljer byggandet av nya hyresrätter och samtidigt arbetar kraftfullt för att hålla nere produktionskostnaderna och hyresnivåerna i nyproduktionen. Det är oroande att produktionen i princip avstannat.

Vi avser att under året fortsätta bevaka planerna på att sälja ut Stockholmshem AB till privata intressen.

På fråga angående bolagets underhållsbehov från Ingvar Snees meddelade VD att detta kommer att belysas vid ett senare tillfälle i samband med affärsplanen och revisionskontorets rapport i underhållsfrågan.

§ 7 Rapport angående inkomna intresseanmälningar för bostadsförvärv

VD hänvisade till ärende 7.

Styrelsen beslöt:

att godkänna rapporten angående inkomna intresseanmälningar

§ 8 Erbjudande till bostadsrättsföreningar angående förvärv

VD hänvisade till ärende 8.

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

Vice ordföranden föreslog att styrelsen skulle besluta

att avslå ärendet i sin helhet samt

att därutöver anföra följande:

Vi motsätter oss denna utförsäljning i sin helhet. Härutöver vill vi också poängtera det olyckliga med att stycka upp fastigheter i delar med risken att vitala funktioner och naturliga sammanhang försvinner. Både när det gäller de kulturhistoriska värdena men även de tekniska lösningarna med el, tvättstugor, gemensamhetsutrymmen, soprum, trappuppgångar mm. Erfarenhetsmässigt leder detta till konflikter mellan hyresgäster i fastighetens olika delar.

I det fall styrelsen ändå dock säljer skall det inte vara till underpriser.

Stockholms hem och allmännyttan fyller en viktig funktion på bostadsmarknaden och är en avgörande faktor för en fungerande bostadsmarknad med både rörlighet och möjlighet för alla att efterfråga en bostad.

Styrelsen beslöt:

att erbjuda respektive bostadsrättsförening att förvärva fastigheten/fastigheterna
Hagelbössan 1 för 52 Mkr, Klamparen 9 för 265 Mkr, Nederland 21 för 195
Mkr, Nipfjället 11 för 75 Mkr, Nipfjället 17 för 28 Mkr, Tjoget 1 för 21 Mkr,
Tylöskog 2 för 22 Mkr, Vadaren 1-5 för 650 Mkr samt Harholmen 3 och del
av Harholmen 8 och Måsholmen 5 för 636 Mkr

att förklara paragrafen omedelbart justerad.

Vice ordföranden med instämmande från Hasan Dölek reserverade sig mot styrelsens beslut.

Rickard Nygren, med instämmande från Zaida Catalán, gjorde följande särskilda uttalande:

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, i synnerhet erbjudanden rörande fastigheterna Hagelbössan 1, Klamparen 1, Nederland 21, Nipfjället 11 resp. 17 och Tylöskog 2 i innerstaden eller i absolut närförort.

En odifferentierad utförsäljning av stockholmarnas hyresrätter innebär minskad valfrihet bland upplåtelseformer i Stockholms olika stadsdelar. Detta försvårar bl.a. inflyttningen för unga nya stockholmare, begränsar utbudet av vissa yrkeskategorier samt gör Stockholm mindre attraktivt för spetskompetens som verkar här begränsade perioder och inte vill binda kapital i sitt boende. En utveckling som allvarligt hotar Stockholms utveckling i såväl ekonomiska termer som kulturella och sociala.

§ 9 Svar på skrivelse från Leif Rönngren angående utförsäljning av Stockholmshems allmännyttiga bostadsbestånd i delar av ytterstaden

VD hänvisade till ärende 9.

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

Vice ordföranden föreslog att styrelsen skulle besluta i huvudsak enligt VD:s förslag samt därutöver anföra följande:

Återigen får styrelsen en redovisning som inte klargör vad som tydligt avses med de värderingar som påbörjats i fastighetsbeståndet. Styrelsen kan inte göra annan bedömning än att VD har belagts med munkavel och förhindras att informera korrekt och tydligt. Via revisionen har det klarlagts att VD ingått i en arbetsgrupp som arbetat med frågeställningarna kopplat till aktiv fastighetsförvaltning, värderingarna och eventuella kommande försäljningar. Detta borde ha redovisats löpande i styrelsen och möjliggjort en process som gett styrelsen insyn i det pågående arbetet. Hanteringsordningen är odemokratisk och ansvaret faller på den politiska ledningen för AB Stockholmshem som inte ifrågasatt detta odemokratiska arbetssätt.

Dessutom har styrelsen genom detta agerande inte kunnat delta i förberedelsearbetet och de principiella och bolagsspecifika frågeställningar som borde föregå ett ärende av denna art, vikt och tyngd.

Styrelsen kräver insyn och ett ärende på bordet att hantera!

Votering begärdes av vice ordföranden och verkställdes efter det att röstlista fastställdes.

Vid voteringen avgavs sju röster, fyra ja-röster för ordförandens förslag

(Ordföranden, Snees, Wahlman och Ludvigsson) och tre nej-röster för vice ordförandens förslag (vice ordföranden, Dölek och Nygren).

Styrelsen beslöt således

att godkänna svaret på skrivelsen från vice ordföranden Leif Rönngren angående eventuella försäljningar av bolagets fastighetsbestånd i ytterstaden.

Vice ordföranden med instämmande från Hasan Dölek och Rickard Nygren reserverade sig mot styrelsens beslut.

Särskilt uttalande gjordes av Rickard Nygren med instämmande av Zaida Catalán:

I områden där allmännyttan dominerar ägandet av bostadsfastigheter kan det vara motiverat att aktivt se över sitt bestånd av hyresrätter. Viktigare än ägarstrukturen är dock målet om att åstadkomma blandade upplåtelseformer i Stockholms alla olika delar.

Stockholmshem kan bidra till detta mål genom att ombilda delar av sitt bestånd till kooperativa hyresrätter, i områden där intresset för bostadsrättsförvärv visat sig vara obefintligt. Detta istället för att till varje pris försöka avyttra fastigheter till privata fastighetsägare.

Kooperativa hyresrätter ger den boendes beslutsrätt över sin bostad, ger fastigheten tillskott av kapital, och minskar spekulativt ägande då bostaden säljs vidare till fast pris.

När möjligheterna till ombildning till kooperativa hyresrätter är prövade, kan försäljning till andra fastighetsbolag vara möjlig. För att hyresrätten ska kunna värnas måste dock villkoret då vara att alla intäkter från sådan försäljning direkt ska användas till motsvarande förvärv av innerstadsfastigheter.

§ 10 Lägesrapport nyproduktion

VD hänvisade till ärende 10.

På förslag av vice ordföranden, med instämmande från ordföranden,

Beslöt styrelsen

att uppdra åt VD att återkomma med förslag till åtgärder för att få igång hyresrättsproduktionen och säkerställa målet om 1500 nya hyresrätter under mandatperioden;

Särskilt uttalande gjordes av vice ordföranden med instämmande från Hasan Dölek:

Byggandet av nya hyresrätter har i princip avstannat efter majoritetsskiftet. Det beror både på förändringar på den statliga nivån i finansieringsmöjligheter och förändring i fokus från stadsushuspolitikerna i alliansen och beslut kring ombildningar, utförsäljning och privatisering.

Redan beslutade markanvisningar har tagits tillbaka och istället för hyresrätter anvisats som bostadsrättsprojekt.

Allmännyttans andel av nya markanvisningar är i princip obefintliga och de stadsutvecklingsområden staden arbetar med riskerar att bli ensidigt utformade med endast bostadsrättsfastigheter.

Trots utlovade löften om att halvera handläggnings- och planeringstider i byggprocessen har inga konkreta åtgärder vidtagits. Tvärtom har resurser skurits ned och utvecklingen går åt motsatt håll.

Under förra mandatperioden bedrevs ett framgångsrikt arbete med att bygga staden. De uppställda målen om 20 000 bostäder under mandatperioden uppnåddes. Dessutom överlämnades drygt 20 000 förberedda markanvisningar för kommande byggande.

Idag måste en kraftsamling till om Stockholmshem jämte de andra allmännyttiga bostadsföretagen skall kunna både bygga nytt och samtidigt pressa byggkostnaderna.

§ 11 Investeringsbeslut nyproduktion

VD hänvisade till ärende 11, bilagan sekretessbelagd.

Styrelsen beslöt:

att godkänna investeringen för nybyggnad av fastigheten Sjövik, etapp 2

att hemställa att kommunfullmäktige godkänner Stockholmshems investering för nyproduktion av bostäder i kv. Sjövik, etapp 2, för ett belopp på ca 340 Mkr samt

att förklara paragrafen omedelbart justerad.

§ 12 Redovisning av upphandlingar

VD hänvisade till ärende 12.

Styrelsen beslöt:

att godkänna upphandlingen beträffande kv. Hemgården 3

§ 13 Lägesrapport bredbandsutbyggnaden

VD hänvisade till ärende 13.

Styrelsen beslöt:

att godkänna lägesrapporten,

att bygga fastighetsnätet färdigt med en anslutningspunkt i varje lägenhet samt

att förklara paragrafen omedelbart justerad

§ 14 Anmälan angående inkomna och besvarade remisser

VD hänvisade till ärende 14.

Styrelsen beslöt:

att godkänna anmälan angående remisser

§ 15 Kompletterande ägardirektiv angående "Ett Stockholm i världsklass - Vision 2030" samt "Aktionsplan för tillväxt och utveckling"

VD hänvisade till ärende 15.

Styrelsen beslöt:

att utgå från Ett Stockholm i världsklass - vision 2030 i bolagets långsiktiga verksamhetsplanering och vid framtagande av strategiska planer, program och policies

att arbeta i enlighet med intentionerna i Aktionsplan för tillväxt och utveckling

§ 16 Rapport angående tvistelösningssystem mellan Stockholmshem och Hyresgäst-föreningen

VD redogjorde för den preliminära överenskommelse som träffats med Hyresgäst-föreningen och SABO om att prolongera nuvarande tvistelösningssystem, med Hyresmarknadskommittén som forum, att kunna anlitas även vid eventuella tvister angående 2008 års hyror.

Styrelsen beslöt:

att godkänna rapporten samt

att ge VD i uppdrag att slutföra diskussionerna med Hyresgästföreningen och SABO samt underteckna avtal med dessa

§ 17 Information om och eventuellt beslut avseende åtgärder för aktiv fastighetsförvaltning

VD och ordföranden informerade om det fortsatta arbetet avseende åtgärder för aktiv fastighetsförvaltning och delade ut material angående detta, bilaga 1. Vidare informerade VD om att de aktuella fastigheterna är värderade.

Vice ordföranden föreslog att styrelsen skulle få ta del av de värderingar som gjorts beträffande det aktuella bostadsbeståndet.

Ordföranden föreslog att styrelsen skulle få ta del av gjorda värderingar i samband med ett beslut om eventuell försäljning skulle ske vid ett senare styrelsemöte.

Styrelsen beslöt

att styrelsen skulle få ta del av gjorda värderingar i samband med ett eventuellt beslut om försäljning vid ett senare styrelsemöte

Vice ordföranden med instämmande från Hasan Dölek reserverade sig mot beslutet samt gjorde följande särskilda uttalande:

I samband med denna första muntliga information, med tillhörande underlag i form av OH bilder, framgår att Newsec är klara med de värderingar som skett av Stockholmshems fastigheter i de aktuella delarna.

Tidigare har vi Socialdemokrater kraftigt protesterat mot hela processen kring utförsäljningarna, som skett utan styrelsen vetskap, kunskap eller möjlighet till påverkan.

Vi finner det mycket anmärkningsvärt att vi på dagens sammanträde förvägrades att, i ett sekretessbelagt ärende, få tillgång till Newsecs värderingar av vårt aktuella bostadsbestånd.

Hur skall ledamöterna i styrelsen kunna ta det personliga ansvaret som ålagts oss enligt aktiebolagslagen om vi inte ens får ta del av dokument som bevisligen finns i färdiga underlag, dessutom hänvisade till i det underlag styrelsen fått del utav.

Vi utgår från att detta granskas av de tillsatta interna och externa revisorerna.

Värderingar har varit ett område som styrelsen följt närmare under året, utifrån de omfattande ombildningarna. I vår kritik att priset är för lågt satt, har motargumenten varit att det inte går att jämföra med försäljning av hela fastigheter till extern köpare. Nu finns det möjlighet att jämföra med marknadsvärderingar på hela objekt.

Dessutom var det en del nyheter i värderingsgrunden som framkom på mötet styrelsen hade med Newsec som inbjudna gäster.

Utifrån detta är det än mer obegripligt att vi idag förvägrats ta del av de aktuella värderingarna.

§ 18 VD informerar

Stockholmshem har i skrivelse från SABO beviljats utträde från organisationen från och med 2008-01-01.

Bostadsrättsföreningen Utsikten i tomträtten till Sicklaön 78:2 har ansökt om stämning av bolaget för att kunna slutföra köpet. Vi avvaktar, i enlighet med tidigare beslut, Regeringsrättens dom i ärendet för att få klarhet i rättsläget.

§ 19 Övriga frågor

Inga övriga frågor förelåg.

§ 20 Mötets avslutande

Ordföranden avslutade mötet med att tacka för ett bra genomförande av bolagets 70-årsjubileum. Alla närvarande önskade varandra en God Jul och ett Gott Nytt År.

Vid protokollet:

Björn Lindstaf

Justerat:

Björn Ljung

Leif Rönngren