

STYRELSEPROTOKOLL nr 1/2008

Sammanträde med styrelsen för AB Stockholmshem

Datum: 2008-01-17

Plats: Styrelserummet, AB Stockholmshem, Hornsgatan 128

Närvarande:

Ordförande Björn Ljung

Vice ordförande Leif Rönngren

Ledamöter Ariane Bucquet (för Ingvar Snees)
(eller som ledamot tjänstgörande suppleant) Birgitta Wahlman
Per Wesslau (för Fredrik Lundin)
Jamile Ismail (för Rana Khosravi)
Rickard Nygren

Suppleant Felix Nermark

Personalrepresentanter
Ordinarie Håkan Sandström
Börje L Eriksson

Övriga närvarande Pelle Björklund, VD
Mikael de Faire, vice VD
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 vice ordföranden.

§ 3 Föregående protokoll 8/2007

Anmälades att föregående protokoll 8/2007 är justerat och utdelat.

§ 4 Firmatecknare

VD hänvisade till ärende 4.

Styrelsen beslöt:

- att bolagets firma från och med den 1 februari 2008 tecknas, förutom av styrelsen, av verkställande direktören Björklund, Ulf Pelle August, vice verkställande direktören de Faire, Karl-Erik Mikael, ekonomichefen Larsson, Svante Lennart, ordföranden Ljung, Björn Tom Gunvall, vice ordföranden Rönn-gren, Leif Per Erik två i förening eller envar av dem i förening med byggnadschefen Blomberg, Curt Viking Stellan eller förvaltningschefen Källqvist, Sten Mikael samt
- att verkställande direktören har rätt att teckna firman beträffande löpande förvaltningsåtgärder samt
- att förklara paragrafen omedelbart justerad.

§ 5 Utseende av styrelsens sekretare

VD hänvisade till ärende 5.

Styrelsen beslöt:

- att utse Björn Lindstaf till styrelsens sekreterare för år 2008.

§ 6 Stockholms shems affärsplan 2008

VD hänvisade till ärende 6.

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

Vice ordföranden och Jamile Ismail föreslog att styrelsen skulle besluta i huvudsak i enlighet med VD:s förslag samt därutöver anföra följande:

Affärsplanen är ett viktigt strategiskt dokument som i huvudsak styr Stockholms shems verksamhet, ledning styrning och uppföljning under 2008. Styrelsen instämmer till fullo i de övergripande viktigaste prioriteringarna av alla. Att satsa på de "utsatta" områdena för att göra dem tryggare, att kämpa för att, trots förutsättningarna i det moderatledda styret i riksdag och kommun, uppnå målet inom bostadsbyggandet samt att minska energiåtgången.

Härutöver vill vi hänvisa till de reservationer som återfinns i budget för KF 2008, samt i koncernen för 2008 avseende framförallt två punkter;

1. Vi säger nej till avyttring av vårt allmännyttiga bostadsbestånd till privata intressen.
2. Vi kräver ett omedelbart stopp för fortsatta ombildningar av hyreslägenheter till bostadsrätter.

I affärsplanen finns det en inbyggd motsättning och konflikt som vi särskilt vill uppmärksamma på. Det handlar om målet att Stockholms hyresgäster skall känna sig trygga och delaktiga i bostadsområdena, känna trivsel och tillhörighet.

Detta mål är centralt för verksamheten, men är utan mening och innehåll när det moderatledda politiska styret i Stockholm, av ideologiska och dogmatiska skäl, över huvudena på hyresgästerna avyttrar fastighetsbeståndet i ytterstaden till privata fastighetsägarintressen.

Dessa två mål går inte ihop. Hyresgästerna i ytterstaden har valt Stockholms hem och allmännytta. Intresset för ombildning är i princip obefintligt och trots det och de vackra orden om trygghet och delaktighet bjuds de nu ut på marknaden.

Förutom den otrygghet som detta skapar för hyresgästerna i de aktuella fastigheterna, så är detta också höjden av "Orwellskt nyspråk", då hela hanteringen görs utan insyn, möjlighet till påverkan eller hänsyn till hyresgästerna. Hur går detta ihop med ledorden trygghet, delaktighet, trivsel och tillhörighet? Svaret är givet, inte alls!

Styrelsen beslöt:

att godkänna de i Stockholmsshems affärsplan redovisade avsnitten avseende strategier och mål för verksamheten 2008.

Reservation till förmån för det av dem framlagda förslaget gjordes av vice ordföranden och Jamile Ismail.

Särskilt uttalande gjordes av Rickard Nygren:

Angående Affärsplan för 2008 hänvisas till miljöpartiets budgetreservation i Kommunfullmäktige.

En framgångsrik stad ska ge utrymme för en mångfald av människor, entreprenörskap, aktiviteter och rikt utbud av bostäder och lokaler. Den generella utförsäljningen av stockholmarnas hyresrätter försvårar inflyttningen av nya stockholmare, enkelriktar de centrala delarnas bostadsutbud, och tränger undan de människor vars röst på marknaden inte uttrycks med pengar.

Stockholmsshems kunder har valt att bo i hyresrätt, framför alternativet bostadsrätt som alltjämt står till buds i överflöd. En ombildning i någon av bolagets fastigheter kan svårligen stärka kundnyttan för våra hyresgäster, särskilt inte för de som tvingas bli hyresgäster i nybildad bnf eller ser sin möjlighet till boendekarriär via internkön gå om intet.

Affärsplanens strategi att förvalta beståndet i syfte att uppnå blandning av upplåtelseformer i stadsdelarna, blir bara tomma ord i och med den pågående utförsäljningen.

Trots att energianvändningen för vatten och värme står för störst miljöpåverkan och ökande kostnader för bolaget, innehåller planen bara förslag på kartläggning och utredning. Det räcker inte. Konkreta planer för individuell mätning av värme- och vattenförbrukning i ny- och ombyggnad borde vara en självklarhet år 2008, likaså satsningar på passivhus och solenergi.

§ 7 Finansrapport per 2007-12-31

VD hänvisade till ärende 7.

Styrelsen beslöt:

att med godkännande lägga finansrapporten per 2007-12-31 till handlingarna.

§ 8 Rapport angående inkomna intresseanmälningar för bostadsrättsförvärv

VD hänvisade till ärende 8.

Styrelsen beslöt:

att godkänna rapporten angående inkomna intresseanmälningar

§ 9 Erbjudande till bostadsrättsföreningar om förvärv

VD hänvisade till en ny version av ärende 9.

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

Vice ordföranden och Jamile Ismail föreslog att styrelsen skulle besluta

att avslå VD:s förslag samt

att därutöver anföra

All försäljning av bolagets egendom måste noggrant 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 borgerliga 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 osolidarisk 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. Framförallt att skattebetalarna får betala dyrare nota för att säkerställa de sociala behov som finns i staden.

Styrelsen beslöt:

att erbjuda respektive bostadsrättsförening att förvärva fastigheten/fastigheterna Bottenstocken 10 för 19,5 Mkr, Byrdingen 4 för 68 Mkr, del av Drevkarlen 7 för 63 Mkr, Guldbaggen 1 för 78 Mkr, Katoden 1-4 för 79 Mkr, Knoppen 15 för 145 Mkr, Kranbalken 4 för 26 Mkr, Krukomakaren för 750 Mkr, Kopplet 3/Kruthornet 1 för 95 Mkr, Myrstacken 32 för 218 Mkr, Skytten 2 för 65 Mkr, Spåret 1,2,3 för 77 Mkr, Stickmaskinen 10 för 48,8 Mkr inklusive särskild ersättning samt Stjärnsången 1 för 49 Mkr.

att förklara paragrafen omedelbart justerad.

Reservation till förmån för det av dem framlagda förslaget gjordes av vice ordföranden och Jamile Ismail.

Särskilt uttalande gjordes av Rickard Nygren med instämmande från vice ordföranden och Jamile Ismail:

En generell utförsäljning till bostadsrättsföreningar går stick i stäv med övergripande mål i Affärsplan för Stockholmshem. Under 7.3 Utveckling av fastighetsbeståndet sägs att "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, vilka istället motverkar målet. Detta gäller i synnerhet erbjudanden rörande fastigheter i innerstaden eller absolut närförort.

En onyanserad utförsäljning av stockholmarnas hyresrätter försvårar bl.a. inflyttningen av unga nya stockholmare, begränsar utbudet av vissa yrkeskategorier och gör Stockholm mindre attraktivt för spetskompetens som verkar här tillfälligt och inte vill binda sitt kapital i 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
att ge VD i uppdrag att återkomma med en särredovisning om de olika projekten

§ 11 Yttrande över stadsrevisionens rapport angående " Underhållsbehov i stadens anläggningar och fastigheter"

VD hänvisade till ärende 11.

Styrelsen beslöt:

- att godkänna yttrandet angående revisionsrapporten "underhållsbehov i stadens anläggningar och fastigheter
- att överlämna yttrandet till Stadsrevisionen
- att ge VD i uppdrag att komplettera årsredovisningen med ytterligare fakta angående fastighetsbeståndets underhållsbehov, samt
- att ge VD i uppdrag att redovisa hur styrelsens deltagande i arbetet med underhållsfrågorna ska ske.

§ 12 Anmälan angående remisser

VD hänvisade till ärende 12.

Styrelsen beslöt:

- att godkänna anmälan angående remisser

§ 13 Anmälan angående överenskommelse om 2008 års hyror

VD informerade om att överenskommelse träffats med Hyresgästföreningen Region Stockholm om hyrorna för 2008. En höjning kommer att genomföras från och med den 1 april 2008 på i genomsnitt 1,95 %. Beroende på läge och attraktivitet varierar höjningarna mellan 0,85 - 2,85 %. Överenskommelsen är villkorad av styrelsens godkännande.

Styrelsen beslöt:

- att godkänna överenskommelsen angående 2008 års hyror.

§ 14 VD informerar

En studieresa för styrelsen och ledande tjänstemän i företaget till Amsterdam och Bryssel har planerats av VD. Tidpunkten för resan diskuterades och bestämdes till den 21 - 24 april 2008. Med anledning av studieresan önskade styrelsen uppgift om vilka regler som gäller beträffande ersättningar mm.

En arkitekttävling beträffande kv. Grimman på Södermalm är inne i redovisningsskedet. Fem arkitektkontor deltar och tävlingen kommer att avgöras i slutet av februari 2008.

§ 15 Övriga frågor

Ordföranden och styrelsen framförde sitt tack till företaget för julgåvorna.

§ 16 Mötets avslutande

Ordföranden förklarade mötet för avslutat.

Vid protokollet:

Björn Lindstaf

Justerat:

Björn Ljung

Leif Rönngren