

## **STYRELSEPROTOKOLL nr 2/2009**

### **Sammanträde med styrelsen för AB Stockholmshem**

Datum: 2009-03-12

Plats: Styrelserummet, AB Stockholmshem, Hornsgatan 128

#### **Närvarande:**

Ordförande Björn Ljung

Vice ordförande Leif Rönngren

Ledamöter Birgitta Wahlman  
Ariane Bucquet  
Fredrik Lundin  
Rana Khosravi  
Rickard Nygren

Suppleanter Per Wesslau  
Carl Cederschiöld

#### **Personalrepresentanter**

Ordinarie Börje L Eriksson  
Håkan Sandström

Suppleant Anders Dahlgren

Övriga närvarande Mikael de Faire, tf VD  
Stellan Blomberg, byggchef  
Svante Larsson, ekonomichef  
Olle Torefeldt, informationschef  
Björn Lindstaf, sekreterare

### **§ 1 Mötets öppnande**

Ordföranden hälsade alla välkomna och förklarade mötet öppnat.

### **§ 2 Utseende av justeringsmän**

Att jämte ordföranden justera dagens protokoll utsågs vice ordförande.

### **§ 3 Föregående protokoll 1/2009**

Anmälades att föregående protokoll 1/2009 är justerat och utdelat.

### **§ 4 Firmatecknare**

VD hänvisade till ärende 4.

**Styrelsen beslöt:**

- att bolagets firma från och med 2009-04-15 tecknas, förutom av styrelsen, av verkställande direktören, Lindh, Ingela Rosemary, vice verkställande direktören, de Faire, Karl-Erik Mikael, ekonomichefen Larsson, Svante Lennart, IT-chefen Kylerud, Bengt Arne Oskar, ordföranden Ljung, Björn Tom Gunvall, vice ordföranden Rönngren, Leif Per Erik två i förening eller envar av dem i förening med byggnadschefen Blomberg, Curt Viking Stellan eller förvaltningschefen Källkvist, Sten Mikael samt
- att verkställande direktören har rätt att teckna firman beträffande löpande förvaltningsåtgärder samt
- att förklara paragrafen omedelbart justerad.

**§ 5 Anmälan av extern- och lekmannarevisorernas rapport över granskning 2008**

VD hänvisade till ärende 5.

**Styrelsen beslöt:**

- att styrelsen godkänner anmälan av revisorernas rapporter.

**§ 6 Yttrande över lekmannarevisorernas granskning av bostadsbodelagens försäljning av fastigheter till bostadsrättsföreningar**

VD hänvisade till ärende 6.

**Styrelsen beslöt:**

- att som svar på Stadsrevisionens rapport åberopa detta yttrande
- att förklara paragrafen omedelbart justerad.

**§ 7 Förslag till årsredovisning för 2008**

VD hänvisade till ärende 7.

**Styrelsen beslöt:**

- att godkänna bolagets årsredovisning för 2008
- att föreslå att vinstmedlen fördelas så att aktieägaren utdelas 3 074 000 kronor och att i ny räkning överföres 3 793 074 033 kronor
- att förklara beslutet omedelbart justerat.

**§ 8 Uppföljning internkontrollplan 2008 samt internkontrollplan för 2009**

VD hänvisade till ärende 8.

**Styrelsen beslöt:**

att godkänna rapport avseende internkontrollplan 2008 samt

att fastställa förslag till internkontrollplan för 2009.

## **§ 9 Utseende av ombud till bolagsstämmorna i dotterbolagen**

VD hänvisade till ärende 9.

**Styrelsen beslöt:**

att utse Björn Lindstaf till stämmoombud - och Jerker Stenbäck som ersättare, att tjänstgöra vid ordinarie ombuds förfall - vid bolagsstämmor i Bostads AB Hammarbygård, Asignalen Ä5 AB, Asignalen S5 AB, AB Stockholmshem Fastighetsnät samt Västertorp Energi AB för tiden fram till 2010 års ordinarie bolagsstämma

att uppdraga åt ombudet att rösta för fastställande av resultat- och balansräkning och vinstdisposition i enlighet med förslaget i förvaltningsberättelsen samt ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter för 2008 års förvaltning - förutsatt revisorernas tillstyrkan.

att förklara ärendet omedelbart justerat.

## **§ 10 Rapport angående inkomna intresseanmälningar för bostadsrättsförvärv**

VD hänvisade till ärende 10.

**Styrelsen beslöt:**

att godkänna rapporten angående inkomna intresseanmälningar.

## **§ 11 Erbjudande till bostadsrättsföreningar angående förvärv**

VD hänvisade till ärende 11.

Ordföranden, Birgitta Wahlman m fl föreslog att styrelsen skulle besluta

att *sekretess*,

att i övrigt besluta enligt VD:s förslag samt

att därutöver anföra följande

Styrelsen anser att priset som bygger på den föreliggande värderingen är för lågt. Styrelsen ger därför VD i uppdrag att göra ytterligare en bedömning av värderingen, en s.k. second opinion, för att sedan återkomma till styrelsen med ett nytt förslag.

Vice ordföranden m fl föreslog att styrelsen skulle besluta

att avslå VD:s förslag till beslut och inte erbjuda bostadsrättsföreningar att förvärva Stockholmshems allmännyttiga bostäder,

att i andra hand uppdra åt VD att göra nya värderingar av de aktuella projekten utifrån affärsmässighet och det faktiska marknadsvärdet, samt därutöver anföra följande;

Det är uppseendeväckande att de kommunala fastigheterna säljs till ett alldeles för lågt pris, om man nu skall ägna sig åt att sälja allt som går så borde priset vara satt utifrån marknadsmässiga förutsättningar. Alla fastigheter utom en är värderade när räntan var som högst i oktober/november och därmed priset var som lägst. Det har funnits tid att låta omvärdera fastigheterna efter Riksbankens kraftiga räntesänkning i januari, vilket orsakat en stor efterfrågeökning och prisuppgång på bostadsrätter. Att inte låta bolaget ta del av den prisökning som skett fram till nu strider mot kraven på affärsmässighet i bolaget och dessutom mot den enskilda ledamotens vårdnadsplikt att värna företagets ekonomiska intressen enligt ABL.

Att dessutom sälja *sekretess*, med stort kulturhistoriskt arv visar att den utförsäljning som nu pågår är ideologiskt betingad och inga andra intressen eller hänsyn tas vid försäljningarna.

**Vice ordföranden föreslog** att ärendet skulle återremitteras i enlighet med hans andrahandsyrkande.

**Ordföranden föreslog** att styrelsen skulle avgöra ärendet idag.

#### **Styrelsen beslöt:**

att ärendet skulle avgöras idag.

Eftersom två olika återremissyrkanden ställts hade styrelsen därefter att ta ställning till ordförandens förslag om delvis återremiss i första att-satsen eller vice ordförandens förslag om återremiss i andra att-satsen.

Inför behandlingen av ordförandens och vice ordförandens övriga förslag till beslut begärdes votering av vice ordföranden.

Propositionerna ställdes så att den som röstade ja röstade för ordförandens förslag medan den som röstade nej röstade för vice ordförandens förslag.

Omröstningen utföll så att fyra ja-röster avgavs, ordföranden, Birgitta Wahlman, Ariane Bucquet och Fredrik Lundin, medan tre nej-röster avgavs, vice ordföranden, Rana Khosravi och Rickard Nygren.

#### **Styrelsen beslöt:**

att *sekretess*

att därutöver anföra följande: Styrelsen anser att priset som bygger på den föreliggande värderingen är för lågt. Styrelsen ger därför VD i uppdrag att göra en ytterligare bedömning av värderingen, en s.k. second opinion, för att sedan återkomma till styrelsen med ett nytt förslag.

**Reservation** mot beslutet avgavs av vice ordföranden, Rana Khosravi och Rickard Nygren.

#### **Styrelsen beslöt därefter:**

att erbjuda respektive bostadsrättsförening att förvärva fastigheten/fastigheterna Barisen 1 för 37 Mkr, del av Bysätra 1 för 52 Mkr, Finansministern 1 för 150 Mkr, Flyghöjden 1 för 88 Mkr, Fruängsgården 3 för 165 Mkr, Heliotropen 1 för 44,5 Mkr, Ljussaxen 9 för 78 Mkr, Månstenen 1 för 45 Mkr, Snabelskon 3 för 19 Mkr, Timjan 3 för 52,5 Mkr, Turmalinen 2 för 56 Mkr, Vasaloppet 1 för 145 Mkr, samt del av Östergötland 33 för 23 Mkr

att förklara paragrafen omedelbart justerad.

Vice ordföranden, Rana Khosravi och Rickard Nygren anmälde att de inte deltagit i beslutet.

**Särskilt uttalande** gjordes av Rickard Nygren:

En generell utförsäljning till bostadsrättsföreningar går stick i stäv med övergripande mål i Affärsplan för Stockholmshem, som säger 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 särskilt erbjudanden rörande fastigheter i innerstaden eller absolut närförort.

En onyanserad utförsäljning av stockholmarnas hyresrätter försvårar bl.a. inflyttningen av unga nya stockholmare, tränger ut 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.

**Det noterades att sekretess fortfarande gäller** för del av ärendet som avser återremiss av vissa värderade fastigheter.

## § 12 Lägesrapport nyproduktion

VD hänvisade till ärende 12.

**Styrelsen beslöt:**

att med godkännande lägga rapporten om nyproduktion mm till handlingarna.

**Särskilt uttalande gjordes av styrelsen i sin helhet:**

Styrelsen för AB Stockholmshem är enig om att nyproduktionen ska ges högsta prioritet. Vår produktionsportfölj har drabbats av en rad motgångar såsom minskad exploateringsgrad med färre lägenheter som följd samt en rad överklagande som tar tid för att få besked om när start av byggen kan ske.

Styrelsen välkomnar därför så många markanvisningar som bara är möjligt. Vi har resurser till vårt förfogande att klara vårt mål på 625 lgh per år. Vi kommer också att fortsätta att arbeta för att genomföra olika affärer med andra aktörer på marknaden.

VD får också i uppdrag att identifiera problem i byggprocessen och återkomma med förslag till åtgärder.

## § 13 Redovisning av upphandlingar

VD hänvisade till ärende 13.

**Styrelsen beslöt:**

att godkänna upphandlingen beträffande stomentreprenad i Kv. Sjövik, etapp 2

att förklara paragrafen omedelbart justerad.

## § 14 Anmälan angående remisser

VD hänvisade till ärende 14.

**Styrelsen beslöt:**

att godkänna anmälan angående remisser.

## **§ 15 Redovisning av läget beträffande energideklARATIONER för bolagets fastigheter**

En allmän dispens gäller för inlämnandet av energideklARATIONER som egentligen skulle ha varit klara vid det senaste årsskiftet. Bolaget har cirka 1 000 huskroppar och fem upphandlade konsulter beräknas ha genomfört energideklARATIONERNA till årsskiftet 2009/2010. Kostnaden för deklARATIONERNA är cirka 12 000 kronor per hus.

**Styrelsen beslöt:**

att godkänna redovisningen beträffande bolagets energideklARATIONER.

## **§ 16 VD informerar**

Årets hyresgästenkät är på väg ut till våra hyresgäster genom konsultföretaget Aktiv Bo. Var tredje hyresgäst tillfrågas och resultatet av enkäten används bland annat för att planera nästa års underhållsåtgärder.

Investeringsprogrammet Stimulans för Stockholm kommer att innebära en rad förbättringar i bostadsområdena som bolaget anser vara bruksvärdeshöjande. Förhandlingar med Hyresgästföreningen har påbörjats beträffande hyreshöjningar som borde bli följden av förbättringarna.

Inskrivningen av förköp från Brf Skärholmen 10 har vi nu överklagat till Högsta Domstolen efter det att Svea Hovrätt inte velat ge prövningstillstånd i ärendet.

Bredbandsinstallationerna i Stokabs regi fortsätter. Västerort är i stort sett klart, i Söderort fortsätter vi med två etapper med cirka 8 000 lägenheter i vardera.

Den överklagade upphandlingen av Stokab som bredbandsinstallatör för Stockholmshem, Familjebostäder och Svenska Bostäder har nu prövats i alla instanser, nu senast i Regeringsrätten, där vi nekades prövningstillstånd. Juridiska avdelningen i Stadshuset sköter den fortsatta hanteringen tillsammans med de tre bolagen.

Kommunfullmäktiges beslut 2005 gav bostadsbolagen i uppdrag att bygga bredband till samtliga lägenheter. Detta beslut är också överklagat och bolagen vann i Länsrätten men förlorade i Kammarrätten. Bolagen har överklagat denna dom till Regeringsrätten. Kommunfullmäktige förväntas fatta nytt beslut i frågan inom kort.

## **§ 17 Övriga frågor**

**Extra ärende - Revidering av bolagets ram för upplåning hos Stockholms stad från 5 320 Mkr till 6 860 Mkr.**

VD hänvisade till ärendet.

**Styrelsen beslöt:**

att ramen för upplåning hos Stockholms stad för 2009 ska utökas från 5 320 Mkr till 6 860 Mkr

att förklara beslutet omedelbart justerat.

**Godkännanderegler för hyresgäster**

Stockholmshem har tidigare inte räknat in barnbidrag i inkomsten när en hyresgäst sökt bostad hos oss, vilket Familjebostäder och Svenska Bostäder gör. Ordföranden meddelade att vi från och med idag kommer att tillämpa samma regler som systerbolagen.

**Tack för uppvaktning**

Birgitta Wahlman tackade för uppvaktningen i samband med hennes 50-årsdag.

**§ 18 Mötets avslutande**

Vid protokollet:

Björn Lindstaf

**Justerat:**

Björn Ljung

Leif Rönngren