

STYRELSEPROTOKOLL nr 5/2010

Sammanträde med styrelsen för AB Stockholmshem

Datum: 2010-08-26

Plats: Styrelserummet, AB Stockholmshem, Hornsgatan 128

Närvarande:

Ordförande Björn Ljung

Vice ordförande Leif Rönngren

Ledamöter
Birgitta Dickson
Per Wesslau (för Ariane Bucquet Pousette)
Fredrik Lundin Leinder
Rana Carlstedt
Rickard Nygren

Suppleanter
Carl Cederschiöld
Helen Ludvigsson
Zaida Catalán

Personalrepresentanter

Ordinarie
Börje Eriksson
Håkan Sandström

Övriga närvarande
Ingela Lindh, VD
Mikael de Faire, v VD
Stellan Blomberg, byggchef
Mikael Källqvist, förvaltningschef
Svante Larsson, ekonomichef
Olle Torefeldt, informationschef

§ 1 Mötets öppnande

Ordföranden hälsade alla välkomna och förklarade mötet öppnat.

§ 2 Utseende av justeringsmän samt sekreterare för mötet

Att jämte ordföranden justera dagens protokoll utsågs vice ordföranden.
I styrelsesekreterare Björn Lindstafs frånvaro utsågs informationschef
Olle Torefeldt till sekreterare.

§ 3 Föregående protokoll 4/2010

Anmälades att föregående protokoll 4/2010 är justerat och utdelat.

§ 4 Anmälan av finansrapport per 2010-06-30

VD hänvisade till ärende 4.

Styrelsen beslöt:

att med godkännande lägga finansrapporten per 2010-06-30 till handlingarna.

§ 5 Rapport angående inkomna intresseanmälningar för bostadsrättsförvärv

VD hänvisade till ärende 5.

Styrelsen beslöt:

att godkänna rapporten angående inkomna intresseanmälningar.

§ 6 Prövning av intresseanmälningar från bostadsrättsföreningar

VD hänvisade till ärende 6.

Styrelsen beslöt:

att avslå Brf Skogssidans ansökan att förvärva del av fastigheten Heliotropen 1

att förklara paragrafen omedelbart justerad.

§ 7 Erbjudande till bostadsrättsföreningar angående förvärv

VD hänvisade till ärende 7.

Ordföranden, Birgitta Dickson, Per Wesslau, Fredrik Lundin Leinder, med instämmanden av Carl Cederschiöld och Helen Ludwigsson föreslog att styrelsen, i enlighet med VD:s förslag, skulle besluta

att erbjuda bostadsrättsföreningen att förvärva fastigheten Barkskeppet 1 för 110 Mkr samt på i ärendet angivna villkor

att förklara paragrafen omedelbart justerad.

Vice ordföranden och Rana Carlstedt föreslog att styrelsen skulle besluta

att avslå förslaget om erbjudande om förvärv till bostadsrättsföreningen 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 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!

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. Skattebetalarna får betala dyrare nota för att säkerställa de sociala behov som finns i staden.

Att allt fler klagar på odemokratiska metoder vid ombildning är en varningsklocka som bara det borde leda till eftertanke och ett omedelbart stopp för ytterligare ombildningar. Ombildningsprocessen skapar inte sällan djupa motsättningar mellan grannar.

Med dessa argument och med fler på lager säger vi nej till att erbjuda BRF att köpa allmännyttiga bostäderna i Stockholmshem.

Rickard Nygren med instämmande av Zaida Catalán föreslog att styrelsen skulle besluta

att avslå förslaget om erbjudande om förvärv till bostadsrättsföreningen och därmed låta styrelsens enhälliga beslut från 2010-03-11 vara oförändrat.

att därutöver anförda:

Hittillsvarande 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...". Detta gäller särskilt erbjudanden rörande fastigheter i innerstaden eller absolut närförort.

En onyanserad utförsäljning av hyresrätter försvårar inflyttningen av unga nya stockholmare, tränger ut vissa yrkeskategorier och gör Stockholm mindre attraktivt för specialkompetens 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.

Styrelsen har tidigare avslagit aktuell intresseanmälan ang. förvärv för att inte förhindra framtida nybyggnation av bostäder. Det gagnar inte Stockholmshem vare sig att riva upp detta beslut, eller genomdriva särskilda fastighetsregleringar, innan begäran om markanvisning för intilliggande mark besvarats.

Styrelsen beslöt:

att erbjuda bostadsrättsföreningen att förvärva fastigheten Barkskeppet 1 för
110 Mkr samt på i ärendet angivna villkor

att förklara paragrafen omedelbart justerad.

Reservation framfördes av **vice ordförande och Rana Carlstedt** till förmån för det av dem framlagda förslaget.

Reservation framfördes av **Rickard Nygren med instämmande av Zaida Catalán** till förmån till det av dem framlagda förslaget.

§ 8 Lägesrapport nyproduktion

VD hänvisade till ärende 8.

Styrelsen beslöt:

att med godkännande lägga rapporten om nyproduktion mm till handlingarna.

§ 9 Beslut avseende upphandlingar

VD hänvisade till ärende 9.

Styrelsen beslöt:

att godkänna upphandlingen beträffande måleriarbeten

att förklara paragrafen omedelbart justerad.

§ 10 Anmälan angående inkomna och besvarade remisser

VD hänvisade till ärende 10.

Styrelsen beslöt:

att godkänna anmälan angående remisser.

§ 11 Kompletterande ägardirektiv beträffande Översiktsplan för Stockholms stad - Promenadstaden, Införande av rökfri arbetstid, Policy om skyddade personuppgifter, Söderort 2030 samt Grön IT-strategi för Stockholms stad

VD hänvisade till ärende 11.

Styrelsen beslöt:

att i tillämpliga delar följa kommunfullmäktiges beslut 2010-03-15 avseende
Översiktsplan för Stockholms stad - Promenadstaden

att i tillämpliga delar följa kommunfullmäktiges beslut 2010-04-12 avseende
Införande av rökfri arbetstid i Stockholms stads verksamheter

att i tillämpliga delar följa kommunfullmäktiges beslut 2010-04-12 avseende
Stadsövergripande policy om skyddade personuppgifter med riktlinjer till nämnder och bolag

att i tillämpliga delar följa kommunfullmäktiges beslut 2010-04-12 avseende

Söderort 2030 - en framtidsvision samt strategi för Söderorts utveckling

- att tillämpa Grön IT-strategi för Stockholms stad och genomföra anpassning till den egna verksamheten som en del i verksamhetsplanering och uppföljning inom stadens integrerade ledningssystem
- att säkerställa att Grön IT-strategi för Stockholms stad efterföljs och att miljöeffekter och andra nyttoeffekter uppnås genom att årliga uppföljningar genomförs.

§ 12 Svar på fråga angående egen elproduktion

VD hänvisade till ärende 12.

Frågeställaren Rickard Nygren sade sig vara nöjd med VD:s svar.

Styrelsen diskuterade möjligheten till olika former av egen elproduktion och möjligheten att kunna genomföra denna typ av projekt såväl praktiskt, tekniskt som ekonomiskt.

Ordföranden sammanfattade den efterföljande diskussionen så, att det är angeläget att bolaget kan göra olika typer av investeringar i bolagets fastigheter som har en något högre risknivå vad gäller avkastningskravet. Detta gäller särskilt när nya metoder används inom områden som miljöteknik och energi. Dessa investeringar kommer styrelsen att besluta om.

Ordförande konstaterade att styrelsen tycktes enig i denna uppfattning.

Styrelsen beslöt:

- att godkänna VD:s svar och lägga det till handlingarna.

§ 13 Delrapport beträffande användandet av anslaget för extra underhållsinsatser

VD hänvisade till ärende 13.

Styrelsen beslöt:

- att godkänna delrapporten beträffande extra underhållsinsatser 2010.

§ 14 VD informerar

VD informerade om boendedialogerna som genomförts under våren i Hökarängen, Rågsved och Farsta strand. Dialogdagar med olika programpunkter har hållits i särskilda lokaler i respektive stadsdel i syfte att få in de boendes synpunkter på sitt boende och sin närmiljö. Dialogerna har genomförts i samarbete med Svenska Bostäder, Familjebostäder, Stockholms stad och Hyresgästföreningen. För närvarande pågår utvärdering och uppföljning av dialogresultaten.

VD informerade också om att vi provar förutsättningarna för att bygga ungdomsbostäder för SHIS räkning i kvarteret Kvarnvingen i Rinkeby. Den nuvarande fastighetsägaren JM AB har nyligen erhållit rivningslov för det garage som ligger på fastigheten.

§ 15 Övriga frågor

Rickard Nygren lämnade följande skrivelse till styrelsen:

Modernisera bostadsmarknaden - Tillåt fler att dela lägenhet

Bostadsbristen är alarmerande. Höga boendekostnader gör det svårt för många enskilda att klara ett eget boende. Detta ökar kraven på oss att underlätta för de som vill dela lägenhet, d.v.s. stå på hyreskontraktet tillsammans, att faktiskt få göra det!

Hos Stockholmshem får man idag bara lov att stå på samma hyreskontrakt om man har en äktenskapsliknande relation. Men vad anledningen till att vilja bo tillsammans varierar:

- Väninnorna Hilda och Astrid har båda blivit änkor och vill inte längre bo ensamma.
- De båda 'varannan vecka'-papporna hoppas kunna hjälpas åt med matlagningen.
- De frilansande fotograferna Anton och Jesper vill få ner boendekostnaden.
- Systrarna Kim och Maryam har inte hittat något studentboende.

Det är den enskilde personens ensak att avgöra vem man bor tillsammans med, men kontraktsformen för våra hyresrätter medger inte det. Tryggheten i boendet är lika viktig vare sig man delar boende med sin kärlekspartner eller sin syster. Vad ska Hilda göra om Astrid går bort och det endast var Astrid som stod på hyreskontraktet? Vad ska Kim göra om Maryam bestämmer sig för att flytta till Australien och det formellt var Maryams lägenhet? På samma sätt som gifta eller sambos ibland separerar, kan även vänner vilja dela på sig. Men under den tid man bor tillsammans borde man ha lika rättighet till sitt boende!

Botkyrkabyggen har skapat kontraktsformen KompisBo. Varje person tecknar då avtal på ett rum + en del i gemensamhetsytorna. Vid utflyttning sägs endast den individuella delen upp. Dessutom räknar man ihop hyresgästernas sammanlagda inkomst, vilket underlättar för personer med små medel att få hyra. Botkyrkabyggen beskriver det själva som *"ett tryggt och prisvärt alternativ till andra hand, traditionellt studentboende eller eget boende"*.

Ett "KompisBo-kontrakt" kan jämföras med ett studentlägenhetskontrakt och är ett bra alternativ för unga (18-30 år) på bostadsmarkanden. Men det finns behov för ett "kompis-bo" för alla åldrar. Bolaget behöver inte begränsa vem som får bo ihop med vem. Bostadsmarknaden behöver moderniseras!

Med hänvisning till ovanstående föreslår vi

att Stockholmshem inför möjligheten för vänner att på lika villkor dela hyreskontrakt

Styrelsen beslöt:

att ge VD i uppdrag att återkomma med ett svar på skrivelsen.

§ 16 Mötets avslutande

Ordföranden förklarade mötet avslutat.

Vid protokollet:

Olle Torefeldt

Justerat:

Björn Ljung

Leif Rönngren