

STYRELSEPROTOKOLL nr 1/2011

Sammanträde med styrelsen för AB Stockholmshem

Datum: 2011-02-10

Plats: Styrelserummet, AB Stockholmshem, Hornsgatan 128

Närvarande:

Ordförande Björn Ljung

Vice ordförande Leif Rönngren

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

Suppleanter
Per Wesslau
Kristoffer Tamsons
Carl Cederschiöld
Hasan Dölek fr o m § 6

Personalrepresentanter Inga närvarande

Övriga närvarande
Ingela Lindh, VD
Mikael de Faire, v VD
Stellan Blomberg, byggchef (fr o m § 11)
Svante Larsson, ekonomichef
Olle Torefeldt, informationschef
Björn Lindstaf, styrelsesekreterare

§ 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 7/2010

Anmälades att föregående protokoll 7/2010 är justerat och utsänt.

§ 4 Utseende av styrelsens sekreterare

VD hänvisade till ärende 4.

Styrelsen beslöt:

att utse Björn Lindstaf till styrelsens sekreterare för 2011.

§ 5 Anmälan av finansrapport per 2010-12-31

VD hänvisade till ärende 5.

Styrelsen beslöt:

att lägga finansiell månadsrapport per 2010-12-31 till handlingarna.

§ 6 Nya direktiv avseende ombildning till bostadsrätter

VD hänvisade till ärende 6.

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

Vice ordföranden, Rana Carlstedt och Jamile Ismail, med instämmande från Hasan Dölek föreslog att styrelsen skulle besluta

att avslå förslaget till nya ägardirektiv avseende ombildning till bostadsrätt med hänvisning till den Socialdemokratiska reservationen i koncernstyrelsen,

att utförsäljningen av allmännyttan omedelbart stoppas, samt anförde därutöver;

Stockholms shems högsta prioritering som allmännyttigt bostadsföretag ska vara säkerställandet av bra och billiga lägenheter. Många står i kö, många står utanför, ännu fler vill in. Att i det läget prioritera utförsäljning av hyresrättsbeståndet är ogenomtänkt och cyniskt.

Förutom inskränkningen utav valfriheten då alternativen och mångfalden på bostadsmarknaden minskar så får det både negativa effekter på enskilda människors möjlighet till att skaffa bostad och byta bostad utifrån ändrade livs- och familjevillkor, dessutom inverkar denna kontraproduktiva politik Stockholmsregionens ambition att växa och utvecklas ytterligare.

När motorn i landets tillväxtmaskineri hackar drabbar det inte bara Stockholmarna utan hela landet. Näringslivets behov av arbetskraft kommer öka framgent, både det privata och offentliga. Då behövs en flexiblare bostadsmarknad som gör det lätt att flytta.

Lösningen på detta är ett totalt sett större utbud av bostäder i alla former, och inte en politik som inom ramen av befintligt bostadsbestånd trixar med upplåtelseformer. Det är snävt, fel och inskränkt tänkt!

De inkonsekventa bedömningsprinciper som används i ägardirektiven är oklara och resultatet av en politik där utförsäljning är den enda principen som är konsekvent. Är det i staden som helhet som utbudet mellan hyresrätt - bostadsrätt ska vara jämnare fördelat? Är det på inre regionnivå, är det på stadsdelsnämndsnivå, är det i förhållandet innerstad alternativt ytterstad eller är det på kvartersnivå?

Ägardirektiven och politiken bakom saknar insikten om vad staden står inför utmaningar för att vara en stad i världsklass!

Styrelsen beslöt:

att tillämpa Stockholms Stadshus AB:s direktiv 2011-01-26 avseende ombildning till bostadsrätter

att förklara paragrafen omedelbart justerad.

Reservation mot beslutet framfördes av vice ordföranden, Rana Carlstedt och Jamile Ismail med instämmande från Hasan Dölek.

§ 7 Rapport angående inkomna intresseanmälningar för bostadsrättsförvärv

VD hänvisade till ärende 7.

Styrelsen beslöt:

att godkänna rapporten angående inkomna intresseanmälningar.

§ 8 Lägesrapport nyproduktion

VD hänvisade till ärende 9.

Styrelsen beslöt:

att med godkännande lägga rapporten om nyproduktion mm till handlingarna.

§ 9 Revisionsrapport 2010 angående Hållbar Energianvändning

VD hänvisade till ärende 9.

Styrelsen beslöt:

att godkänna yttrandet angående revisionsrapporten "Hållbar energianvändning"

att överlämna yttrandet till Stadsrevisionen

att förklara paragrafen omedelbart justerad.

§ 10 Beslut avseende upphandling

VD hänvisade till ärende 10.

Styrelsen beslöt:

att godkänna upphandlingen beträffande Kv. Kafferepet

att godkänna upphandlingen beträffande Kv. Skalman och Sparvel

att förklara paragrafen omedelbart justerad.

§ 11 Revidering av policydokument

VD hänvisade till ärende 11.

Styrelsen beslöt:

att fastställa ändringarna i riktlinjerna för styrande dokument

att fastställa policydokumenten gällande Jämställdhets- och mångfaldspolicy, Miljöpolicy och Upphandlingspolicy.

§ 12 Försäljning av servicebolag SEKRETESS

§ 13a Fastighetsförvärv SEKRETESS

§ 13b Fastighetsförvärv SEKRETESS

VD hänvisade till ärende 13b.

Styrelsen beslöt:

att ge VD i uppdrag att fullfölja förhandlingarna med AB Borätt angående förvärv av tomträtten till fastigheten Kvarningen 2 för tio kronor

att förklara paragrafen omedelbart justerad.

§ 13c Fastighetsförvärv SEKRETESS

§ 13d Fastighetsförvärv SEKRETESS

§ 14 Anmälan angående remisser

VD hänvisade till nytt ärende 14.

Styrelsen beslöt:

att godkänna anmälan angående remisser.

§ 15 Kompletterande ägardirektiv beträffande "Trafiksäkerhetsprogram för Stockholms stad, del 2", Revidering av STAN-programmet" samt "Anvisningar till policys för konkurrens och valfrihet"

VD hänvisade till ärende 15.

Styrelsen beslöt:

att tillämpa det som föreskrivs i kommunfullmäktiges beslut 2010-11-09 avseende Trafiksäkerhetsprogram för Stockholms stad, del 2

att tillämpa det som föreskrivs i kommunfullmäktiges beslut 2010-06-21 avseende Revidering av STAN-programmet, Stockholms Tobaks- Alkohol- och Narkotika-politiska program

att tillämpa det som föreskrivs i stadsledningskontorets Anvisningar till policys för konkurrens och valfrihet - egenregianbud samt sekretess och diarieföring

§ 16 VD informerar

Grimman 5: Köpeavtalet beträffande förvärvet av fastigheten från Locum, som också reglerar eventuell tilläggsköpeskilling, är villkorat av att detaljplan för fastigheten har vunnit laga kraft 2011-06-30. Eftersom detta inte rimligtvis hinner ske har parterna förlängt avtalet.

Standardbolagsordningar: De tre dotterbolag som ännu inte hade stadens standardbolagsordningar, Bostads AB Hammarbygård, AB Stockholms hem fastighetsnät och Västertorp Energi AB har nu efter kommunfullmäktiges beslut infört dessa. För Västertorp Energis del innebär detta också att aktieantalet ökat från 100 till 1 000 genom en aktiesplit.

Till styrelserna för dotterbolagen valdes som i övriga bolag Stockholmsshems tjänstemän Mikael de Faire, Svante Larsson och Bengt Kylerud. De nyvalda lekmannarevisorerna är de samma som i moderbolaget.

Fastighetsförvärv: Vid styrelsemöte 2010-12-09 gavs VD i uppdrag att slutföra en affär avseende förvärv av en fastighet i närförort. Viss osäkerhet har i ett sent skede uppstått kring projektets storlek och därmed möjlighet att komma till ett avslut i affären. Bolaget arbetar dock vidare med frågan och hoppas finna en lösning som säkerställer en nödvändig exploatering.

Hyresförhandlingarna: Förhandlingarna med Hyresgästföreningen om 2011 års hyror drar ut på tiden. Om inte en uppgörelse nås inom kort kommer bolaget att gå ut med en information till hyresgästerna. Styrelsen kommer också att kontinuerligt informeras.

Nyplanterade träd utanför HK på Hornsgatan: Det blev tyvärr inga magnolieträd. I stället blev det Ginkgo Biloba, kinesiskt tempelträd som är en blandning mellan löv- och barrträd och som ska vara hårdigt och klara klimatet och trafikmiljön.

Styrelsen beslöt

att godkänna VD:s information

§ 17 Övriga frågor

Skrivelse inlämnad av vice ordföranden:

Angående olika uppgifter i media om hanteringen av tomställda lägenheter med anledning av ombildning till bostadsrätt

För ett par veckor sedan lyftes frågan om tomställning av hyreslägenheter inför ombildning till hyresrätt fram i ett antal artiklar i media.

Frågan har även varit uppe vid tidigare tillfälle. Att lägenheter inte hyrs ut i fastigheter som står inför ombildning innebär att det blir ytterligare svårare att få en hyreslägenhet i Stockholm.

Det innebär i sin tur att den flexibla bostadsmarknad med möjlighet att hyra och slippa köpa lägenhet till miljonbelopp försvinner och detta försvårar både för Stockholmare och andra utifrån att bo billigt och flexibelt när de söker eller fått arbete i Stockholm.

En fungerande arbetsmarknad i sin vidaste benämning förutsätter en flexibel bostadsmarknad med mångfald och brett utbud av upplåtelseformer.

Erfarenheterna från ombildningsprocesserna visar att det kan bli både långdragna och knepiga juridiska processer som tar lång tid. Under denna tid vidtar fastighetsägaren endast akut underhåll som påverkar fastighetens funktion och värde och går i övrigt ned på sparlåga.

En direkt konsekvens blir också det absurda att det i bostadsbristens Stockholm står lägenheter tomma i avvaktan på att de ska ombildas. Samtidigt är det inte bara behov av hyreslägenheter för vanligt kontraktsskrivande. Staden och Stockholmsmarna har fler behov än så.

Det handlar exempelvis om träningslägenheter, försökslägenheter, studentbostäder, akutplaceringslägenheter för utsatta, kanske behov av närstående/anhörig att under ett par veckor/mån ha tillgång till lägenhet när det praktiska för en äldre ska ordnas inför flytt till äldreboende. Behoven är oändliga, utbudet av hyreslägenheter allt mer begränsat.

I och med detta väcks ett antal frågor förutom själva hanteringsfrågan, och därför önskar undertecknad svar på några utav dessa frågor;

- Finns det ett gemensamt regelverk för de allmännyttiga bostadsföretagen i Stockholm och är tillämpningen utav regelverket detsamma?
- Hur många lägenheter handlar det om uppskattningsvis för alla bolagen och specifikt antal för Stockholmsshems del?

- Vad är det som gör att lägenheterna som är tomma spärras för uthyrning?
- Finns möjlighet att ställa dessa tomma spärrade lägenheter till förfogande för korttidsuthyrning till exempelvis de ovan nämnda angelägna behoven?

Styrelsen beslöt

att ge VD i uppdrag att bereda ett svar på skrivelsen

Stockholmshems lokaler: vice ordföranden påminde om att han vill ha en redovisning av Stockholmshems lokaler.

Skottet 1: ett antal skrivelser har inkommit till styrelseledamöter angående försäljning av fastigheten till en bostadsrättsförening. Efter klander av köpstämman där parterna förliktes har ett oklart läge uppstått om fastigheten ska överlåtas eller ej. Styrelsen räknar med att avgöra frågan vid nästa styrelsemöte 2011-03-10.

Tvättstugebokningar: Rana Carlstedt frågade efter om Stockholmshem har några begränsningar i möjligheterna att boka tvättstugor. Möjligheterna att boka tvättstugorna är väl tilltagna för normalhyresgästen men begränsningar finns för förhindra överutnyttjande från enstaka hyresgästers sida.

Tack: Birgitta Dickson tackade för sin fantastiska och lärorika tid i styrelsen under de fyra gångna åren och ett särskilt tack gavs till tjänstemännen. Jamile Ismail, som också bevistade sitt sista styrelsemöte, framförde också sitt tack för de gångna åren.

§ 18 Mötets avslutande

Ordföranden förklarade mötet avslutat.

Vid protokollet:

Björn Lindstaf

Justerat:

Björn Ljung

Leif Rönngren