

STYRELSEPROTOKOLL nr 8/2011

Sammanträde med styrelsen för AB Stockholmshem

Datum: 2011-10-06

Plats: Styrelserummet, AB Stockholmshem, Hornsgatan 128

Närvarande:

Ordförande Björn Ljung

Vice ordförande Kristoffer Hernbäck (för Leif Rönngren)

Ledamöter Per Wesslau (för Carl Cederschiöld)
Mats Edenius
Ann-Christin Kjellman
Maria Hannäs (för Maria Hassan)
Annika Hjelm

Suppleanter Victor Ingmo
Thomas Erlandsson
Hannes Hervieu
Ingvar von Malmborg (t o m § 14)

Personalrepresentanter ord. Börje Eriksson
Kristin Selander

Personalrepresentant suppl. Yamila Zerquera

Övriga närvarande Ingela Lindh, VD
Mikael de Faire, vice VD och marknadschef
Stellan Blomberg, byggchef
Svante Larsson, ekonomichef
Björn Lindstaf, styrelsesekreterare
Olle Torefeldt, informationschef
Bengt Kylerud, IT-chef

§ 1 Mötets öppnande

Ordföranden hälsade alla välkomna samt förklarade mötet öppnat.

§ 2 Utseende av justeringsmän

Att jämte ordföranden justera dagens protokoll utsågs Kristoffer Hernbäck.

§ 3 Föregående protokoll 7/2011

Anmälades att föregående protokoll 7/2011 är justerat och utsänt.

§ 4 Anmälan av delårsrapport inkl ILS 2011-01-01 – 2011-08-31

VD hänvisade till ärende 4.

Styrelsen beslöt:

att med godkännande lägga tertialrapport 2 för perioden 1 januari – 31 augusti 2011 till handlingarna.

Det noterades att styrelsen önskade en rapport om utvärderingen av försöket med avfallskvarnar i vissa fastigheter samt en rapport om den aktuella sjukfrånvaron, lämpligen i samband med redovisningen av personalenkäten.

§ 5 Anmälan av finansrapport per 2011-08-31

VD hänvisade till ärende 5.

Styrelsen beslöt:

att med godkännande lägga finansrapporten per 2011-08-31 till handlingarna.

§ 6 Rapport angående inkomna intresseanmälningar för bostadsrättsförvärv

VD hänvisade till ärende 6.

Styrelsen beslöt:

att godkänna rapporten angående inkomna intresseanmälningar.

§ 7 Prövning av inkomna intresseanmälningar för bostadsrättsförvärv

VD hänvisade till ärende 7.

Styrelsen beslöt:

- att avslå respektive bostadsrättsförenings ansökan att förvärva delar av fastigheten Albatrossen 1, Högklint 2, Högklint 3, Stickmaskinen 10 och Tomtabacken 2
- att avslå respektive bostadsrättsförenings ansökan att förvärva fastigheten Akacian 1, Buxbomen 1, Murgrönan 1 och Ormbunken 1
- att förklara paragrafen omedelbart justerad.

§ 8 Erbjudanden till bostadsrättsföreningar angående förvärv

VD hänvisade till ärende 8.

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

Kristoffer Hernbäck föreslog att styrelsen skulle besluta

- att avslå förslaget om erbjudande om förvärv till bostadsrättsföreningar samt
- att därutöver anföra:

All försäljning av bolagets egendom måste nogsamman 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 bostadsrättmarknadspris.

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 bostadsrättmarknadspris. 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 Stockholms hem.

Annika Hjelm föreslog att styrelsen skulle besluta

att avslå förslaget om erbjudande om förvärv till bostadsrättsföreningar samt

att därutöver anföra:

Under de senaste fyra åren har Stockholms hem minskat antalet lägenheter med närmare 1/5 av sitt bestånd. Inte heller detta erbjudande om förvärv leder till att stärka hyresrätten som upplåtelseform, eller till en bättre blandning av upplåtelseformer i området och går därmed stick i stäv mot bolagets övergripande mål.

Utförsäljningen av stockholmarnas hyresrätter har inte lett till ”ökad valfrihet” på bostadsmarknaden för vare sig nya eller infödda stockholmare. Istället trängs vissa yrkeskategorier ut och gör Stockholm mindre attraktivt för dem som inte kan eller vill binda kapital i sitt boende. Det är en utveckling som allvarligt hotar Stockholms utveckling i såväl ekonomiska termer som kulturella och sociala.

Maria Hannäs föreslog att styrelsen skulle besluta

- att avslå förslaget om erbjudande om förvärv till bostadsrättsföreningar samt
- att därutöver anföra:

Vänsterpartiet anser att ombildningen av allmännyttans hyreslägenheter till bostadsrätter ska stoppas. Många av de lägenheter som nu ombildas är små relativt billiga lägenheter som unga och människor med låga inkomster kan efterfråga. De höga hyrorna i nyproduktion gör att bara ett fåtal Stockholmare har råd att betala för dessa lägenheter. Antalet ombildade lägenheter överstiger kraftigt antalet nyproducerade, vilket leder till att hyresmarknaden krymper. Detta är inte acceptabelt när cirka 300 000 personer står i Stockholms stads bostadskö.

Vänsterpartiet anser att Allmännyttans uppgift är att utveckla hyresrätten som boendeform. Hyresgästernas inflytande ska stärkas, till exempel genom att ge hyresgästerna majoritet i lokala styrelser enligt modeller som tillämpas i Södertälje och i Göteborg. Priserna vid försäljning är alldeles för låga eftersom lägenheterna säljs till lägsta möjliga värdering.

Styrelsen beslöt:

- att erbjuda bostadsrättsföreningen att förvärva objektet Esbjörn 1 för 100 Mkr samt i övrigt på i ärendet nämnda villkor
- att förklara paragrafen omedelbart justerad.

Reservationer framfördes av Kristoffer Hernbäck, Annika Hjelm och Maria Hannäs med hänvisning till deras respektive förslag.

§ 9a Lägesrapport nyproduktion

VD hänvisade till ärende 9a.

Styrelsen beslöt:

- att med godkännande lägga rapporten om nyproduktion till handlingarna.

§ 9b Lägesrapport nyproduktion Skelman och Sparvel

VD hänvisade till den nya versionen av ärende 9b.

Styrelsen beslöt:

- att lägesrapporten beträffande projekten Skelman och Sparvel godkänns
- att lägesrapporten överlämnas till Stockholms Stadshus AB

att paragrafen omedelbart justeras.

§ 10a Genomförandebeslut beträffande nyproduktion i Bjällerkransen 5

VD hänvisade till den nya versionen av ärende 10a.

Styrelsen beslöt:

att godkänna genomförandet av nybyggnad i projektet Bjällerkransen 5 för 336 Mkr

att hemställa att kommunfullmäktige godkänner genomförandet av nybyggnad i projektet Bjällerkransen 5 för 336 Mkr

att förklara paragrafen omedelbart justerad.

§ 10b Genomförandebeslut beträffande nyproduktion i Grimman 6

VD hänvisade till den nya versionen av ärende 10b.

Styrelsen beslöt:

att godkänna genomförandet av nybyggnad i projektet Grimman 6 för 740 Mkr

att hemställa att kommunfullmäktige godkänner genomförandet av nybyggnad i projektet Grimman 6 för 740 Mkr

att förklara paragrafen omedelbart justerad.

§ 10c Genomförandebeslut beträffande nyproduktion i Linaberg 19

VD hänvisade till den nya versionen av ärende 10c.

Styrelsen beslöt:

att godkänna genomförandet av nybyggnad i projektet Linaberg 19 för 886 Mkr

att hemställa att kommunfullmäktige godkänner genomförandet av nybyggnad i projektet Linaberg 19 för 886 Mkr

att förklara paragrafen omedelbart justerad.

§ 10d Genomförandebeslut beträffande nyproduktion i Kvarnvingen 2

VD hänvisade till ärende den nya versionen av 10d.

Styrelsen beslöt:

att godkänna genomförandet av nybyggnad i projektet Kvarnvingen 2 för 56 Mkr

att förklara paragrafen omedelbart justerad.

§ 11 Upphandlingar

VD hänvisade till ärende 11.

Styrelsen beslöt:

att godkänna upphandlingen beträffande Kv. Staven 13

att godkänna upphandlingen beträffande Kv. Stjärnsången 3

att förklara paragrafen omedelbart justerad.

§ 12 Anmälan angående inkomna och besvarade remisser

VD hänvisade till ärende 12.

Styrelsen beslöt:

att godkänna anmälan angående remisser.

§ 13 Kompletterande ägardirektiv beträffande "riktlinjer för handläggning av försöks- och träningslägenheter" och "Program för delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2011-2016"

VD hänvisade till ärende 13.

Styrelsen beslöt:

att implementera det som föreskrivs i stadens Riktlinjer för handläggning av försöks- och träningslägenheter och Program för delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2011-2016 i bolagets verksamhet.

§ 14 Förslag till Resepolicy för Stockholms hem

VD hänvisade till ärende 12.

Styrelsen beslöt:

att återremittera ärendet för att bl. a få belyst vilka hotell som bör användas och hur olika resor ska klimatkompenseras.

§ 15 VD informerar

E-kontrakt. IT-chefen Bengt Kylerud informerade om att bolaget sökt 1,5 Mkr från stadens e-tjänstprogram. På så sätt kan vi göra det möjligt för Stockholmsshems hyresgäster att teckna kontrakt för mindre lokaler, p-platser och beställa tillval och VLU med e-legitimation.

Bondedialoger. Olle Torefeldt informerade om att arbetet med boendedialoger fortsätter. För Stockholmsshems del gäller det denna gång Skärholmen, där de boende får lämna sina synpunkter om boendet och på området för att förbättra närmiljön. Dialogen kommer att pågå nu i helgen 6-8 oktober 2011.

Stockholmsmodellen. VD informerade om att arbetet med att genomföra Stockholmsmodellen för hyressättning som pågått mellan parterna i tre år nu avbrutits av Hyresgästföreningen. Parterna är överens om vilka olika parametrar som ska ingå i modellen och hur de ska mätas. Man är däremot oense om poängvärden och implementeringen.

Vi hoppas dock att Hyresgästföreningen snart ska komma tillbaka till förhandlingsbordet.

Bostadsministern. VD informerade vidare att bostadsministern Stefan Attefall besökt bolaget i samband med en föredragning om det samarbete Huga och Stockholmshem har med jagvillhabostad.nu om att bygga ungdomsbostäder.

Studieresan. Olle Torefeldt delade ut USB-minnen till styrelsen med bilder från studieresan till Schweiz och Österrike.

Styrelsen tackade för informationen.

§ 16 Övriga frågor

Styrelsen beslöt att ställa in reservstyrelsmötet den 10 november 2011.

Styrelsen beslöt att ändra tiden för årets sista möte till den 5 december med efterföljande middag.

Styrelsen beslöt att man vid första styrelsemötet i efter årsskiftet ska ägna mötet åt miljöfrågorna inklusive en uppföljning av studieresan till Schweiz och Österrike.

Styrelsen önskade i förväg få information om de aktiviteter som bolaget genomför, exempelvis boendedialogerna, så att intresserade förtroendevalda ska kunna delta.

§ 17 Mötets avslutande

Ordföranden förklarade mötet avslutat.

Vid protokollet:

Björn Lindstaf

Justerat:

Björn Ljung

Kristoffer Hernbäck