

## STYRELSEPROTOKOLL nr 2/2013

### Sammanträde med styrelsen för AB Stockholmshem

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Datum:                 | 2013-03-14                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Plats:                 | Styrelserummet, AB Stockholmshem, Hornsgatan 128                                                                                                                                                                                                               |
| Närvarande:            |                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Ordförande             | Björn Ljung                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Vice ordförande        | Leif Rönngren                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Ledamöter              | Carl Cederschiöld<br>Mats Edenius från § 5<br>Thomas Erlandsson (för Ann-Christin Kjellman)<br>Maria Hassan<br>Annika Hjelm                                                                                                                                    |
| Suppleanter            | Per Wesslau<br>Viktor Ingmo från § 5<br>Kristoffer Hernbäck<br>Hannes Hervieu<br>Maria Hannäs från § 5                                                                                                                                                         |
| Personalrepresentanter | Börje Eriksson<br>Kristin Selander                                                                                                                                                                                                                             |
| Övriga närvarande      | Ingela Lindh, VD<br>Mikael de Faire, vice VD och marknadschef<br>Mikael Källqvist, bygg- och förvaltningschef<br>Svante Larsson, ekonomichef<br>Eva Lenngren, boende- och lokalchef<br>Björn Lindstaf, styrelsesekreterare<br>Olle Torefeldt, informationschef |

### § 1 Mötets öppnande

Ordföranden hälsade alla välkomna samt förklarade mötet öppnat.

## **§ 2 Utseende av justeringsmän**

Att jämte ordföranden justera dagens protokoll utsågs vice ordförande.

## **§ 3 Föregående protokoll 1/2013**

Anmälades att föregående protokoll 1/2013 är justerat och utskickat.

## **§ 4 Anmälan av extern- och lekmannarevisorernas rapporter över granskning 2012 samt yttrande från bolagsledningen över lekmannarevisorns "Granskningspromemoria 2012"**

VD hänvisade till ärende 4.

**Styrelsen för Stockholmshem beslutar följande:**

1. Anmälan av revisorernas rapporter godkänns.
2. Bolagsledningens yttrande över lekmannarevisorns granskningspromemoria 2012 godkänns.
3. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

## **§ 5 Uppföljning internkontrollplan 2012**

VD hänvisade till ärende 5.

**Styrelsen för Stockholmshem beslutar följande:**

1. Rapport avseende internkontrollplan 2012 godkänns.

## **§ 6 Förslag till årsredovisning 2012**

VD hänvisade till ärende 6.

**Styrelsen för Stockholmshem beslutar följande:**

1. Bolagets årsredovisning för 2012 godkänns.
2. Vinstmedlen föreslås fördelas så att till aktieägaren utdelas 1 588 000 kronor och att i ny räkning överföres 6 347 206 549 kronor.
3. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

## **§ 7 Reviderad bolagsordning för AB Stockholmshem**

VD hänvisade till ärende 7.

## Styrelsen för Stockholmshem beslutar följande:

1. Årsstämman för AB Stockholmshem föreslås besluta att anta bilagt förslag till reviderad bolagsordning.
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

## § 8 Utseende av ombud till årsstämmorna i dotterbolagen

VD hänvisade till ärende 8.

## Styrelsen för Stockholmshem beslutar följande:

1. Björn Lindstaf utses till stämmoombud - och Jerker Stenbäck som ersättare, att tjänstgöra vid ordinarie ombuds förfall - vid stämmor i Asignalen S5 AB, Asignalen Å5 AB, Bostads AB Hammarbygård, AB Stockholmshem Fastighetsnät samt Västertorp Energi AB för tiden fram till 2014 års ordinarie årsstämma
2. Ombudet får i uppdrag att rösta för fastställande av resultat- och balansräkning och vinstdisposition i enlighet med förslaget i förvaltningsberättelsen samt ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter för 2012 års förvaltning – förutsatt revisorernas tillstyrkan.
3. Ombudet får i uppdrag att rösta för ändrad bolagsordning, i enlighet med kommunfullmäktiges beslut 2013-03-04, enligt framlagda förslag.
4. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

## § 9 Omstrukturering av bostadsbolagens fastighetsbestånd

VD hänvisade till ärende 9 och redogjorde särskilt för de tre bostadsbolagens underhållssystem och hur detta skulle hanteras vid omstruktureringen.

## Styrelsen för Stockholmshem beslutar följande:

1. Anmälan av koncernstyrelsens beslut angående omstruktureringen av bostadsbolagens fastighetsbestånd godkänns.
2. VD får i uppdrag att genomföra omstruktureringen och teckna erforderliga avtal.
3. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

## Särskilt uttalande gjordes av Leif Rönngren, Annika Hjelm m fl

Att sitta i styrelsen för Stockholmshem är ett förtroendeuppdrag som alltmer, när det gäller viktiga principiella frågeställningar och beslut, handlar om att läsa dagstidningar och lyssna efter rykten, för att få reda på att och om stora, omvälvande och viktiga förändringar är på gång.

Så var det när det gäller beståndsförsäljningar och centrala uppgörelser utanför de demokratiska styrelserummen, och så är det nu.

Så borde det inte vara och det är inte vare sig affärsmässigt eller demokratiskt rätt att styrelsen allt oftare hålls utanför beredning och beslutsfattande.

För Stockholmshems del, som bolag, kan detta beslut kraftigt ifrågasättas. Dels krockar denna gigantiska omstrukturering med en långt gående omorganisation inom bolaget, och dels tappar Stockholmshem ett stort antal lägenheter i sitt bestånd.

I de muntliga redovisningarna som styrelsen fick vid förra sammanträdet framkom även det faktum att ett antal av de fastigheter som Stockholmshem nu får i övergångarna är i ett avsevärt sämre skick än de fastigheter som Stockholmshem lämnar ifrån sig.

Detta samtidigt som vi i dagspress får läsa att stadsledningskontoret har beslutat att stockholmshems huvudkontor ska flytta. En fråga som knappast ska hanteras i media och där beslutskompetensen möjligtvis ligger på Stadshus AB, men troligare på Stockholmshems styrelses ansvar.

Att Stockholmshem under året och kommande år ska leverera in mer pengar till ägaren samtidigt med dessa ovanifrån bestämda förändringar gör att ekvationen inte går ihop.

Sedan 2006 har stadshusalliansen bedrivit en aggressiv politik och avyttrat stora delar av det allmännyttiga bostadsbeståndet, både genom ombildningar och beståndsförsäljningar. Genom att så snabbt glesa ut beståndet riskerar effektiviteten i förvaltningen att försämrast.

I vissa områden skulle en omstrukturering kunna vara aktuell men underlaget som ligger till grund för beslutet har flertalet brister vad det gäller omstruktureringens ekonomiska och praktiska konsekvenser.

I tjänsteutlåtandet som fullmäktige beslutat om redogörs mycket bristfälligt för de ekonomiska konsekvenserna av omstruktureringen. Två av de viktigare anledningarna till beslutet uppges vara att effektivisera förvaltningen och att sprida ansvaret för upprustningar bättre mellan bostadsbolagen. Ändå presenteras ingen tillräcklig bedömning av hur effektiviseringen kan påverka bolagen ekonomiskt. Det redogörs inte heller för vilka kostnader själva övergångsprocessen kommer medföra. Detta trots att en sjundedel av allmännyttans totala bestånd kommer att byta ägare. Om huvudargumenten för omstruktureringen är att förvaltningen blir effektivare bör dess kort- och långsiktiga ekonomiska vinster redovisas.

Vi anser även att det saknas en redogörelse av hur omstruktureringen kan komma att påverka hyresgästerna. Det är 10 000 hushåll som kommer att byta fastighetsägare och hyresavtal, vilket kan leda såväl till oro som till förändrade hyresnivåer för de boende. Inför ett så omfattande beslut hade det varit lämpligt att insamla synpunkter från de boende.

Vidare menar vi att det finns positiva effekter av att det finns flera bostadsbolag inom ett område, även allmännyttiga. Med flera hyresvärdar kan hyresgästerna jämföra kvalitet i förvaltning och boende med varandra och därmed få större möjlighet ställa krav som kunder. Till detta ska tilläggas att Stadshusalliansen tidigare använt sig av konkurrensargument och vikten av en mångfald aktörer för att legitimera storskaliga försäljningar av allmännyttan.

En spridning av de allmännyttiga bostadsbolagen kan öka möjligheten för nyproduktion. De tre allmännyttiga bostadsbolagen kan vid olika tidpunkter ha olika möjlighet att engagera sig i nyproduktion. Då vi vill att hela staden och allmännyttan ska utvecklas är det viktigt att de tre bolagen bibehåller möjligheten att expandera på flera platser i staden.

Avslutningsvis ställer vi oss frågan hur många fler bostäder vi hade haft om fokus inom bostadspolitiken i Stockholm legat på att tillskapa fler fastigheter och lägenheter istället för att sälja ut, ombilda och flytta runt!

Välkomna till Stockholm, en cirkus i världsklass!

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

VD hänvisade till ärende 10.

**Styrelsen för Stockholmshem beslutar följande:**

1. Rapporten angående inkomna intresseanmälningar godkänns.

## **§ 11 Lägesrapport nyproduktion**

VD hänvisade till ärende 11.

**Styrelsen för Stockholmshem beslutar följande:**

1. Lägesrapport nyproduktion godkänns.

## **§ 12 Genomförande beslut Golvläggaren/Syllen mm, Årstadal**

VD hänvisade till ärende 12.

**Styrelsen för Stockholmshem beslutar följande:**

1. Genomförande av nybyggnad i kv Golvläggaren 1 och Syllen 3 för 1 203 Mkr godkänns.
2. VD får i uppdrag att teckna behövliga avtal rörande nybyggnad i kv Golvläggaren 1 och Syllen 3.
3. Hos Kommunfullmäktige hemställs om godkännande av genomförandebeslut beträffanden nybyggnad i kv Golvläggaren 1 och Syllen 3 för 1 203 Mkr.
4. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

## **§ 13      Kompletterande ägardirektiv beträffande Upphandling mm av statistik, deltagande i nytt Enterpriseavtal med Microsoft samt Anpassning av stadens projektstyrningsmetod**

VD hänvisade ärende 13.

**Styrelsen för Stockholmshem beslutar följande:**

1. VD får i uppdrag att lämna fullmakt för att delta i upphandlingen och den kommande avtalsförvaltningen av statistik och närallgande tjänster.
2. VD får i uppdrag att lämna fullmakt för att delta i ett nytt Enterpriseavtal med Microsoft.
3. VD får i uppdrag att tillämpa Stadens anpassade projektstyrningsmetod i bolagets verksamhet.

## **§ 14      Anmälan angående inkomna och besvarade remisser**

VD hänvisade ärende 14.

**Styrelsen för Stockholmshem beslutar följande:**

1. Rapporten angående inkomna och besvarade remisser godkänns.

## **§ 15      VD informerar**

**Projektutveckling:** Ett intentionsavtal har tecknats med Sjaelsö om förvärv av del av fastigheten Sjöbotten 1 i Älvsjö som ska levereras nyckelfärdig med cirka 360 studentlägenheter.

**Branden i Skarpnäck:** Stadsledningskontorets har utvärderat hur bolagets och kommunens krishanteringsorganisationer klarat sina uppgifter under och efter branden. Parterna fick genomgående höga betyg för sitt arbete och VD betonade vikten av ett välfungerande samarbete mellan stadens olika organ i krissituationer.

**Ordföranden tackade för informationen.**

## **§ 16      Övriga frågor**

Med anledning av en extra bolagsstämma föreslog VD att styrelsemötena den 15 maj och 11 juni ställs in och ersätts med ett enda möte den 4 juni klockan 16.00.

**Styrelsen för Stockholmshem beslutar följande:**

Styrelsemötena den 15 maj och 11 juni ställs in och ersätts med ett enda möte den 4 juni 2013 klockan 16.00.

## **En skrivelse om tillfälliga studentbostäder lämnades av Annika Hjelm**

För Stockholms många studenter är det idag svårt att hitta en studentbostad och situationen i år är inte bättre än föregående år. Alla politiska partier i Stockholms stadshus är eniga om att det måste byggas fler studentbostäder men för studenterna är det en klen tröst att löften om tusentals nya studentbostäder endast stannar vid att vara just löften. Miljöpartiet vill lyfta fram vikten av att staden måste kunna erbjuda samtliga invånare en bostad om Stockholm i framtiden ska vara en attraktiv stad. En satsning på nybyggnation av bostäder för studenter och unga är en satsning på framtidens arbetskraft, forskare och entreprenörer.

Miljöpartiet i Stockholms stad har sedan ett antal år tillbaka konsekvent arbetat för att finna långsiktiga lösningar för att råda bot på den akuta bostadsbristen för unga och studenter i Stockholm. Vid nybyggnation av bostäder, och vid planerandet av nya bostadsområden, ställer till exempel Miljöpartiet alltid kravet att minst 20 % av bostäderna ska vara öronmärkta för unga och studenter. I väntan på att det mer långsiktiga arbetet ska ge resultat i form av färdigbyggda bostäder för unga och studenter, krävs dock kortsiktiga lösningar och snabba åtgärder.

I Miljöpartiets skuggbudget anges i ägardirektiven till de kommunala bostadsbolagen att bolagen aktivt ska medverka till att öka nyproduktionstakten av hyreslägenheter för unga och studenter samt att stadens bolag ska pröva förutsättningarna att uppföra tillfälligt boende för studenter.

Svenska bostäder arbetar idag tillsammans med jagvillhabostad.nu fram ett koncept som heter Snabba hus. Konceptet går ut på att beställa många egendesignade och snygga moduler (en prototyp) som ska sättas upp på platser/tomter med tidsbegränsat lov i väntan på att en permanent lösning tas fram av staden - alltså under själva planprocessen.

## **Uppdraget till Stockholmshem AB**

Med utgångspunkt i Svenska Bostäders arbete med Snabba hus vill Miljöpartiet med denna skrivelse uppdra åt AB Stockholmshem att tillsammans med AB Svenska bostäder och AB Familjebostäder:

1. Utveckla en gemensam modell som möjliggör en beredskap att snabbt uppföra 500 tillfälliga studentbostäder på de platser där bolagen skrivit/vunnit en markanvisning med staden

Miljöpartiet önskar återkoppling från Stockholmshem senast i juni 2013 för att i god tid före terminsstart 2013 hitta konstruktiva lösningar på bostadssituationen för unga och studenter i Stockholm.

**Styrelsen för Stockholmshem beslutar följande:**

1. VD får i uppdrag att besvara skrivelsen.

## **§ 17 Mötets avslutande**

Ordföranden förklarade mötet avslutat.

**Vid protokollet:**

Björn Lindstaf

**Justerat:**

Björn Ljung

Leif Rönngren