

Nr 1/2009

**Protokoll fört vid sammanträde med styrelsen för
Stockholms Stadshus AB måndagen den 23 mars 2009**

Justerat 2009-03-27

Sten Nordin

Carin Jämtin

Närvarande:

Ordföranden	Sten Nordin (m)
Vice ordförande	Carin Jämtin (s)
Övriga ledamöter eller som ledamot tjänstgörande suppleant	Rolf Könberg (m) Magnus Tegborg (m) Sussi Kvart (fp) <i>för Lotta Edholm (fp)</i> Ewa Samuelsson (kd) Roger Mogert (s) Yvonne Ruwaida (mp) Thomas Ehrnström (v) <i>för Ann Mari Engel (v)</i>
Suppleanterna	Erik Saers (m) Tord Bergstedt (m) Lotta Juul Martin-Löf (m) Per Ankersjö (c) Teres Lindberg (s) Abdo Goriya (s) Paul Lappalainen (mp)
Arbetsstagarrepr.	Conny Nilsson (LO) Curt Öhrström (LO, suppleant)

Övriga: Irene Lundquist Svenonius, Per Blomstrand, Boris Amsköld, Sara Feinberg, Susanna Höglund, Inger Johansson Kjaerboe, Joachim Quiding, Christian Rockberger samt Magnus Fagerstedt

§ 1. Utseende av protokolljusterare

Att jämte ordföranden Sten Nordin (m) justera dagens protokoll utsågs vice ordföranden Carin Jämtin (s).

§ 2. Anmälan av protokoll

Anmälades att protokoll från koncernstyrelsens sammanträde 2008-12-15 (Nr 6/2008) är justerat och utsänt.

§ 3. Årsbokslut 2008 och årsredovisning för koncernen Stockholms Stadshus AB

Förelåg koncernledningens tjänsteutlåtande 2009-03-06.

Auktoriserade revisorn Magnus Fagerstedt informerade koncernstyrelsen om revisionsarbetet.

Koncernstyrelsen beslöt att

1. godkänna årsbokslut 2008 för koncernen Stockholms Stadshus AB och förelägga årsredovisningen för årsstämman,
2. föreslå att av disponibla fria medel i moderbolaget på 16 207 048 568 kr - dela ut 925 000 000 kr till aktieägaren Stockholms stad och att övriga fria medel balanseras i ny räkning,
3. återkalla utställda kapitaltäckningsgarantier för Stockholm Globe Arena Fastigheter AB, S:t Erik Markutveckling AB, Stockholms Stadsteater AB och Stockholms stads utrednings- och statistikkontor AB, samt uppdra åt koncernledningen att utfärda nya kapitaltäckningsgarantier för Stockholm Globe Arena Fastigheter AB, S:t Erik Markutveckling AB, Stockholms Stadsteater AB och Stockholms stads utrednings- och statistikkontor AB,
4. utfärda styrelseyttrande över utdelningen till ägaren enligt bilagt förslag,
5. förklara protokollet i detta ärende omedelbart justerat.

Särskilt uttalande avgavs av Carin Jämtin (s) och Roger Mogert (s) enligt följande:

”Av årsbokslutet framgår att det under året har påbörjats byggandet av 1000 lägenheter, i jämförelse med planerade 1675. Bostadsbyggandet riskerar att falla kraftigt. Antalet påbörjade och pågående byggprojekt i staden sjunker, och samtidigt har de kommunala bostadsbolagen inte en tillräcklig projektportfölj.

Trots omfattande kostnader för omstruktureringar och minskad ambitionsnivå i Stockholm Vatten ser vi nu att kostnaderna ökar. Detta sker samtidigt som stockholmarnas miljö långsiktigt försämras genom att förebyggande underhållsarbetet har nedprioriterats, något som riskerar att öka kostnaderna ännu mer i framtiden.

Under året har direktiven reviderats så att fastigheter i innerstaden och vissa närförorter har undantagits från möjligheten till friköp. Detta har i praktiken mycket liten betydelse. Redan innan beslutet fattades hade antalet anmälningar planat ut. Däremot är redan nu över två tredjedelar av beståndet i innerstaden anmält för ombildning. Genomförs alla dessa ombildningar innebär det att allmännyttans andel av alla lägenheter i innerstaden kommer att vara endast tre procent. En del av detta omfattas av ”karensregeln” för nybyggnation och kunde ändå inte säljas. Detta anser tydligen majoriteten vara ett lagom stort bestånd.

Vi anser att ombildningar av allmännyttan inte ska erbjudas i någon del av staden. Med

tanke på att 250 000 personer köar för en hyresrätt, medan det finns ett överutbud på bostadsrätter på marknaden, borde även majoriteten inse att dessa ideologiskt betingade försäljningar inte är en klok politik för stadens framtid. Dessutom har de ekonomiska förutsättningarna för bostadsrättsföreningar blivit så osäkra att det är oansvarigt mot hyresgästerna i stadens bolag att gå vidare med denna process. För att värna en mångfald mellan upplåtelseformer och den fortsatta tillgången till allmännyttiga hyresrätter i synnerhet i innerstaden är den enda rimliga åtgärden att avbryta alla ombildningar.

I övrigt hänvisar till socialdemokraternas förslag till målsättningar för koncernen, som finns beskrivna i socialdemokraternas budgetreservation.”

Särskilt uttalande avgavs av Yvonne Ruwaida (mp) enligt följande:

”Årsbokslutet visar i stort ett välskött koncernbolag som följer de uppsatta målen utifrån den nuvarande politiska majoriteten beslut.

De utförsäljningar som pågår utav mer ideologiska skäl, och som miljöpartiet har satt sig emot, påverkar koncernens långsiktiga utveckling inte enbart ekonomisk utan även som en aktör i utvecklingen av Stockholm. Resultaten av den nya moderatledda politiken i stadshuset syns tydligt i årsredovisningen. Det hade varit mer tillfredställande att ha en mer långsiktig överenskommelse i Stadshuset i de styrdokument som tas fram som exempelvis Vision 2030 för att bl.a. koncernen med sina dotterbolag skulle kunna planera långsiktigt.

När det gäller utdelningen till Stockholms stad anser vi att det är olyckligt att koncernen ännu ett år tar av eget kapital för att klara utdelningen till ägaren Stockholms stad. Det är av stor vikt att de reavinster som bostadsbolagen har, utifrån de fastighetsförsäljningar som har genomförts, får stanna i bostadsbolagens då underhållsbehovet är stort och eftersatt. En större satsning bör göras på energieffektivisering i samband med underhållsarbeten. För att detta ska bli verklighet behöver bolagen använda bl.a. reavinsterna förutom ytterligare kapital som bör tillföras från moderbolaget.

Årsredovisningen visar också att avgifterna till bostadsförmedlingen bör kunna sänkas ytterligare då det inte är tillfredställande att Stockholms stads Bostadsförmedling AB visar på ett större överskott än vad som är budgeterat.

Vi är också bekymrade över att Stadsteatern går med större underskott än budgeterad och har uppmärksammat detta tidigare. Stadsteaterns budget bör justeras så att det tillförs ytterligare medel.

I övrigt hänvisar till miljöpartiets förslag till målsättningar för koncernen som finns beskrivna i miljöpartiets budgetalternativ.”

Särskilt uttalande avgavs av Thomas Ehrnström (v) enligt följande:

”Årsbokslutet för Stockholms stad 2008 visar att Bostadsförmedlingen gick med 18 miljoner kr i överskott. Detta är ett pinsamt överskott. Intäkter från förmedlingsavgifterna har däremot sjunkit eftersom man har fått färre lägenheter att förmedla, från både privata fastighetsägare och de kommunala bolagen.

Hyreslägenheterna har också minskat genom att man under året sålt ca 5000 lägenheter och ytterligare 41 000 hyresgäster som anmält intresse att ombilda till bostadsrätt. När det gäller nybyggnation har stadens bolag under året påbörjat endast ca 1 000 hyreslägenheter, vilket understiger majoritetens redan blygsamma mål. Med denna inriktning kan Bostadsförmedlingen räkna med ännu mer i kassan kommande år.

Nuvarande och blivande stockholmare, däremot, har inte så ljusa framtidsutsikter. Av bokslutet framgår också att koncernen AB Stockholms Stadshus under året ökat på vinsten men minskat antalet anställda med 255 personer, 10 procent av personalstyrkan. Genom försäljningar av hus, mark och bolag har man förlorat både inflytande och inkomster på sikt. Stadens bolag ska användas för att ge en bra service till stockholmarna och utveckla de gemensamma egendomarna, utan vinstintresse. Personalen är förstås avgörande för att detta ska kunna uppnås. Idag används resurser ur koncernen i stället för att finansiera majoritetens skattesänkningar.”

§ 4. Finansiell månadsrapport per 2009-02-28

Förelåg koncernledningens tjänsteutlåtande 2009-03-10

Koncernstyrelsen beslöt

att redovisning och finansstrategis förelagda rapporter till handlingarna.

§ 5. Reviderad budget 2009 med anledning av Stimulans för Stockholm

Förelåg koncernledningens tjänsteutlåtande 2009-03-05.

Koncernstyrelsen beslöt att

1. godkänna förslag till reviderad budget 2009 för koncernen Stockholms Stadshus AB,
2. tillstyrka en höjning av utlåningsramen för AB Stockholms hem med 1 540 mnkr till 6 860 mnkr under år 2009,
3. ge berörda dotterbolags styrelser i uppdrag att anpassa sina verksamhet efter de justeringar m.m. som kommunfullmäktige kommer att besluta om,
4. förklara protokollet i detta ärende omedelbart justerat.

Reservation avgavs av Yvonne Ruwaida (mp) enligt följande:

”Koncernstyrelsen föreslås besluta att

1. i stort sett ställa sig bakom VD:s förslag till beslut,
2. ge bostadsbolagen i uppdrag att planera in energieffektiviseringsåtgärder med tydliga mål i samband med att det eftersatta underhållet på fastigheterna genomförs samt att dessa planerade åtgärderna redovisas till koncernstyrelsen.

därutöver anföras:

Det är naturligtvis ett stort problem att delar av bostadsbolagens bestånd inte har underhållits tillfredställande. Att i en lågkonjunktur göra en satsning på det eftersatta underhållet är på många sätt bra. Det är av stor vikt att arbetet kommer igång så fort som möjligt så att det finns tillräckligt med arbetskraft att tillgå i byggsektorn.

För att inte komma i en liknande situation när det gäller den nödvändiga energieffektivisering så är det av stor vikt att det sätts tydliga mål för energieffektiviseringen och att den genomförs i samband med de underhållsarbeten som ska komma till stånd. Bolagen ska inte riskera att missa möjligheten att göra klimatsmarta investeringar i sina fastigheter och behöva om några år säga att detta borde vi ha gjort för länge sedan.

Förutom den allra viktigaste orsaken till energieffektiviseringen, nämligen att möte klimathotet, så kommer med all sannolikhet även energisnåla bostäder på sikt vara mer attraktiva för hyresgästerna och därmed också för fastigheternas ekonomi.

Särskilt uttalande avgavs av Carin Jämtin (s), Roger Mogert (s) och Thomas Ehrnström (v) enligt följande:

”Det är vällovligt att majoriteten i stadshuset tar fram ett åtgärds paket för att stimulera den sviktande ekonomin. Den ekonomiska utvecklingen de senaste månaderna har varit dramatisk, och frågetecknen kring hur den framtida utvecklingen kommer att se ut är många. I detta svåra läge är det nödvändigt med snabba och kraftfulla insatser från såväl lokalt som nationellt håll. Det stimulanspaket stadshusmajoriteten har presenterat är en bra början, men borde ha varit mer omfattande.

I kommunfullmäktiges budget för 2009 avsattes 850 mnkr för investeringar i SISAB. Summan justerades senare ner i SISAB:s och Stadshus AB:s budget, till 599 mnkr. Detta tycks bero på uteblivna beställningar från utbildningsnämnden. Det finns anledning att fråga sig om utbildningsnämnden inte tycker sig ha råd med investeringar på grund av de ökade hyreskostnader detta kan innebära. I så fall är det ytterligare ett tecken på att nämnden inte får tillräckliga resurser från fullmäktige. Med det reviderade budgetförslaget kommer SISAB att genomföra investeringar om 619 mnkr 2009, istället för 850 mnkr som antaget i kommunfullmäktiges budget. I och med detta slösar man bort en mycket viktig möjlighet att förbättra skolornas standard och samtidigt bidra till att få snurr på ekonomin genom ett utökat byggande.”

§ 6. Val av auktoriserade revisorer/revisionsbyrå - kompletterande direktiv till ombuden vid årsstämmorna 2009 i Stockholms Stadshus AB:s dotterbolag

Förelåg koncernledningens tjänsteutlåtande 2009-03-01.

Koncernstyrelsen beslöt att

1. uppdra åt stämmombuden att på respektive dotterbolags årsstämma välja auktoriserade revisorer/revisionsbyrå för räkenskapsåren 2009-2012 i enlighet med *bilaga 2*,
2. förklara protokollet i detta ärende omedelbart justerat.

§ 7. Granskning av bostadsbolagens försäljning av fastigheter till bostadsrättsföreningar

Förelåg koncernledningens tjänsteutlåtande 2009-03-05.

Koncernstyrelsen beslöt att

1. som yttrande till lekmannarevisorerna överlämna och återge detta utlåtande,
2. förklara protokollet i detta ärende omedelbart justerat.

Särskilt uttalande avgavs av Carin Jämtin (s), Roger Mogert (s), Yvonne Ruwaida (mp) och Thomas Ehrnström (v) enligt följande:

”Granskningspromemorian utelämnar flera viktiga frågeställningar, exempelvis huruvida försäljningarna överhuvudtaget är förenliga med aktiebolagslagens regler kring ekonomi, förvaltning och bolagets skyldighet att verka för bolagets bästa. Den tar inte heller upp frågan om huruvida det är förenligt med kommunallagens anda och krav på att alla kommunens medborgare ska behandlas lika och att kommunen inte särskilt ska understödja enskilda medborgare. Det råder ingen tvekan om att de föreslagna priserna är långt under rådande bostadsrättsmarknadspris. Härvid finns heller inga jämförelser med andra ombildningar i regionen. Man tar alltså inte ställning till det konkreta exempel som finns, exempelvis i Uppsala, eller till de synpunkter som förts fram av andra aktörer, exempelvis juridisk expertis i SKL.

Hantering när det gäller värderingar av oäkta föreningar borde granskas i särskild ordning. För att uppnå minst 50 procent i bostadsintäkter är man, med konsulters hjälp, ofta lite för kreativ när det gäller att beskriva en framtida ökning av bostadsintäkterna - allt i syfte att kunna avyttra fastigheter.

Oseriösa konsulter är ytterligare en aspekt som inte tas upp i granskningen. Trots påståtningar från oppositionen om att det förekommit allvarliga problem och felaktigheter under ombildningsprocessen så har staden i alla delar undlåtit att se över frågan. Revisionskontorets granskning är bara det senaste exemplet. Tidigare har Stadshus AB helt sonika väntat tills inskrivningsmyndigheten godkänt inskickade protokoll och därefter valt att hänvisa upprädda berörda till inskrivningsmyndigheten.

Det finns flera aspekter som revisionskontoret valt att inte granska. Flera av dessa har oppositionen, i olika skrivelser, påtalat för revisionskontoret. Tyvärr väljer revisionskontoret, liksom Stadshus AB, att bara titta på de formella aspekterna och på de tillgängliga dokument som Stadens ledning beslutat ska produceras. Sammanfattningsvis kan man säga att som man frågar får man svar.

Tyvärr måste vi konstatera att Revisionskontoret inte förmått besvara några av de frågor som ombildningsprocesserna givit upphov till, eftersom dessa knappast motiverats av bristande administrativa rutiner, utan att de administrativa rutinerna inte speglar den konkreta verkligheten.”

§ 8. Skrivelse angående närvaro av notarius publicus vid köpestämmor

Förelåg koncernledningens tjänsteutlåtande 2009-03-01.

Koncernstyrelsen beslöt

att anse skrivelsen angående närvaro av notarius publicus vid köpestämmor av Carin Jämtin (s) besvarad med detta utlåtande.

Reservation avgavs av Carin Jämtin (s), Roger Mogert (s), Yvonne Ruwaida (mp) och Thomas Ehrnström (v) enligt följande:

”Koncernstyrelsen föreslås besluta

att återremittera ärendet.

därutöver anföra:

Koncernledningen hänvisar till lekmannarevisorernas granskning av bostadsbolagens försäljning av fastigheter till bostadsrättsföreningar. Denna granskning utelämnar dock flera viktiga aspekter. I granskningen undersöks enbart de formella aspekterna och de tillgängliga dokument som stadens ledning beslutat ska produceras. De frågor som ombildningsprocesserna givit upphov till har knappast motiverats av bristande administrativa rutiner, utan att de administrativa rutinerna inte speglar den konkreta verkligheten. I skrivelsen till Stadshus AB ”Stoppa utförsäljningsrean”, diskuteras dessa frågeställningar utförligare. Föreliggande ärende bör behandlas tillsammans med denna skrivelse.”

§ 9. Skrivelse angående tidigareläggning av investeringar i Svenska Bostäder

Förelåg koncernledningens tjänsteutlåtande 2009-03-01.

Koncernstyrelsen beslöt

att anse skrivelsen angående tidigareläggning av investeringar i Svenska Bostäder av Teres Lindberg (s) och Roger Mogert (s) besvarad med detta utlåtande.

§ 10. Skrivelse angående namnbyte av Globen

Förelåg koncernledningens tjänsteutlåtande 2009-03-01.

Koncernstyrelsen beslöt

att anse skrivelsen angående namnbyte av Globen av Ann Mari Engel (v) och Thomas Ehrnström (v) besvarad med detta utlåtande.

§ 11. Anmälan av rapport om medieexponering för bolagen inom koncernen Stockholms Stadshus AB

Förelåg koncernledningens tjänsteutlåtande 2009-03-02.

Koncernstyrelsen beslöt

att godkänna anmälan av rapport om medieexponering för bolagen inom koncernen Stockholms Stadshus AB

§ 12. Kommunfullmäktiges beslut avseende kompletterande ägardirektiv

Förelåg koncernledningens tjänsteutlåtande 2009-03-02.

Koncernstyrelsen beslöt att

1. godkänna anmälan av kommunfullmäktiges beslut avseende *Reviderad antidiskrimineringsklausul i stadens upphandlingar*,
2. uppmana dotterbolagen inom koncernen Stockholms Stadshus AB att tillämpa klausulen i enlighet med kommunstyrelsens utlåtande,
3. rekommendera dotterbolagen inom koncernen Stockholms Stadshus AB att använda stadens gemensamma lösning för inloggning via Internet,
4. uppmana dotterbolagen inom koncernen Stockholms Stadshus AB att realisera de övergripande målen, inriktningen och riktlinjerna för det internationella arbetet i enlighet med kommunstyrelsens utlåtande,
5. uppmana Stockholms Hamn AB att genomföra Volvo Ocean Race Stockholm Stopover 2009 inom ramen för budgeterade medel och målsättningar,
6. godkänna anmälan av kommunfullmäktiges beslut avseende *Personalpolicy för Stockholms stad*.

§ 13. Omstrukturering av bostadsbolagens fastighetsbestånd

Förelåg koncernledningens och stadsledningskontorets gemensamma tjänsteutlåtande 2009-03-17.

Koncernstyrelsen beslöt att hemställa att kommunfullmäktige beslutar att

1. Förslaget om omstrukturering av bostadsbolagens fastighetsbestånd på sätt som anges i ärendet godkänns.
2. Berörda bolag och Stockholms Stadshus AB får i uppdrag att genomföra erforderliga åtgärder för genomförandet av omstruktureringen, mm av fastigheterna.
3. Stockholms stads Bostadsförmedling AB får i uppdrag, att i samråd med bostadsbolagen, samordna bolagens internköer.

Koncernstyrelsen beslöt för egen del, under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut ovan, att

1. Förslaget om omstrukturering av bostadsbolagens fastighetsbestånd på sätt som anges i ärendet godkänns.
2. Berörda bolag får i uppdrag att genomföra erforderliga åtgärder för genomförandet av omstruktureringen, mm av fastigheterna.
3. Stockholms stads Bostadsförmedling AB får i uppdrag, att i samråd med bostadsbolagen, samordna bolagens internköer.
4. Protokollet i detta ärende förklaras omedelbart justerat.

Reservation avgavs av Carin Jämtin (s) och Roger Mogert (s) enligt följande:

”Koncernstyrelsen föreslås besluta

att återremittera ärendet i enlighet med nedanstående.

därutöver anföras:

Vi delar ambitionen att öka takten avseende renoveringar och upprustningar i allmännyttan – inte minst i Svenska Bostäder AB. Det finns också gott om investeringsmedel i alla de tre bolagen vilket innebär att ingenting hindrar ett omedelbart agerande.

Det nu föreliggande ärendet behandlar vad som måste ses som en omfattande fastighetsaffär, i alla fall med svenska mått mätt. Det vore därför rimligt att komplettera ärendet med information och underlag som, visserligen indirekt tas för givna i tjänsteutlåtandet, men som i nuvarande form inte kommit styrelsen till del. Ärendet bör kompletteras med följande delar:

- Klargörande av hur frågan om internköer för boende i de 4000 hushåll som berörs ska hanteras.
- Klargörande av vilka konkreta 1) tidsmässiga, 2) personella och 3) finansiella problem som den föreslagna förändringen löser.

Det är fullt möjligt att förändringen är motiverad. Ett beslut om en så stor fastighetsaffär som den här bör dock fattas med erforderliga underlag som stöd. På så sätt kan också styrelsen ta fullt ansvar för beslutet.”

§ 14. Övriga anmälningssärenden

Förelåg koncernledningens tjänsteutlåtande 2009-03-09.

Anmälades och lades till handlingarna följande ärenden:

1. Koncernledningens remissyttrande angående betänkandet Ägande och förvaltning av hyreshus (SOU 2008:75)
2. Koncernledningens remissyttrande angående betänkandet Tillval i hyresrätt (SOU 2008:94)
3. Koncernledningens remissyttrande angående skrivelse om finanskrisens effekter på byggandet i Stockholm
4. Koncernledningens remissyttrande angående skrivelse om att mångdubbla stadens biogasproduktion
5. Koncernledningens remissyttrande angående Stockholms Översiktsplan
6. Koncernledningens svar på skrivelser till koncernstyrelsens sammanträde 2008-12-15

7. Inkomna skrivelser till koncernstyrelsen
8. Koncernledningens remissyttrande angående Projekt Navet
9. Stadsrevisionens revisionsplan 2009

§ 15. Övriga frågor

Koncernstyrelsen beslöt att

1. överlämna skrivelse av Carin Jämtin (s) angående SISAB till koncernledningen för beredning (*bilaga 1*),
2. överlämna skrivelse av Teres Lindberg (s) angående försäljningar till bostadsrättsföreningar till koncernledningen för beredning (*bilaga 2*).

Vid protokollet:

Joachim Quiding