

Nr 1 - 2012

Protokoll fört vid sammanträde med AB Svenska Bostäders styrelse den 9 februari 2012 på Svenska Bostäders huvudkontor

Justeras:

Berthold Gustavsson

Karin Hanqvist

Närvarande:

Ordföranden

Berthold Gustavsson (M)

Ledamöterna

Peter Salomon (M)
Hugo Nordenfelt (M)
Fredrik Lundin Leinder (FP)
Karin Hanqvist (S)
Jan Sörling (S)

Suppleanterna

Gabriel Holmberg (M)
Burhanettin Yildiz (FP)
Tobias Olsson (MP) tjug för Ruwaida
Gunilla Bhur (V)

Personalrepresentanten

Curt Öhrström, Fastighetsanställdas förbund
Lena Österdahl, SKTF

Ersättare

Kai Cseresnyés, Fastighetsanställdas förbund

Verkställande direktören

Pelle Björklund

Sekreteraren

Klas Heldesten

Dessutom närvarade tjänstemännen vid Svenska Bostäder Lars Brogren och Patrik Emanuelsson samt Jonas Schneider och Jan-Erik Lind.

§ 1 Val av justeringsmän m m

Närvaro vid styrelsesammanträdet för utomstående

Styrelsen beslutade medge Jan-Erik Lind, Göteborgs universitet rätt att närvara vid sammanträdet.

Justering av protokollet

Styrelsens ordförande samt ledamoten Karin Hanqvist utsågs att justera dagens protokoll.

§ 2 Fastställande av dagordning

Utsänt förslag till dagordning godkändes med tillägg enligt § 15.

§ 3 Anmälan om protokollsjustering

Anmälades att protokoll från styrelsens sammanträde den 8 december 2011 (nr 7 - 2011) är justerat och utsänt.

§ 4 Ombildning till bostadsrätt

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Ombildning till bostadsrätt”, daterad den 27 januari 2012, (Bilaga § 4).

Under överläggning yrkade ledamöterna Karin Hanqvist och Jan Sörling, med instämmande av suppleanten Gunilla Bhur, i enlighet med vad som anförs i **Bilaga 4A**.

Under överläggning yrkade tjug suppleanten Tobias Olsson i enlighet med vad som anförs i **Bilaga 4B**.

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan,

att erbjuda tomträtter till försäljning enligt följande:

- Araben 1, köpeskilling 21 Mkr
- Engelsmannen 4, köpeskilling 175 Mkr

att i övrigt godkänna rapporten,

samt att häva sekretessen på ärendet.

Mot beslutet reserverade sig ledamöterna Karin Hanqvist och Jan Sörling samt tjug suppleanten Tobias Olsson, med instämmande av suppleanten Gunilla Bhur.

§ 5 Finansiell rapport december 2011

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Finansiell rapport december 2011”, daterad den 27 januari 2012, (Bilaga § 5).

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan, att godkänna finansiell månadsrapport för december 2011.

§ 6 Granskning enligt internkontrollplan tertial 3 2011

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Granskning enligt internkontrollplan tertial 3 2011”, daterad den 27 januari 2012, (Bilaga § 6).

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan, att godkänna rapporten över genomförd granskning enligt internkontrollplan för tredje tertialet 2011.

§ 7 Årsredovisning och förslag till vinstdisposition verksamhetsåret 2011

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Årsredovisning och förslag till vinstdisposition verksamhetsåret 2011”, daterad den 27 januari 2012, (Bilaga § 7).

Verkställande direktören och ekonomichef Lars Brogren lämnade en kompletterande redogörelse.

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan, att godkänna årsredovisningen med förslag till fastställande av resultat- och balansräkning för moderbolag och koncern samt att godkänna förslaget till vinstdisposition.

§ 8 Förhandlingsöverenskommelse om hyror 2012

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Förhandlingsöverenskommelse om hyror 2012”, daterad den 27 januari 2012, (Bilaga § 8).

Verkställande direktören lämnade en kompletterande redogörelse.

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan, att godkänna förhandlingsöverenskommelsen.

§ 9 Upphandling av städtjänster

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Upphandling av städtjänster inom Svenska Bostäder”, daterad den 27 januari 2012, (Bilaga § 9).

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan, att uppdra åt VD att genomföra i ärendet redovisad upphandling.

§ 10 Upphandling av takarbeten

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Upphandling av ramavtal avseende takarbeten för Svenska Bostäder”, daterad den 27 januari 2012, (Bilaga § 10).

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan, att uppdra åt VD att genomföra i ärendet redovisad upphandling.

§ 11 **Beslutsunderlag investering kv Humleboet** **SEKRETESS**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Ombyggnad av fastigheten Humleboet 13, Gävlegatan 1 och Rödabergsbrinken 8”, daterad den 27 januari 2012, (Bilaga § 11).

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan, att genomföra redovisad upprustning och investering enligt i ärendet redovisade förutsättningar och känslighetsanalys.

§ 12 **Beslutsunderlag investering kv Duggregnet** **SEKRETESS**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Beslutsunderlag för investering avseende nyproduktion av lägenheter genom förtätning inom kv Duggregnet i Björkhagen”, daterad den 27 januari 2012, (Bilaga § 12).

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan, att genomföra redovisad upprustning och investering enligt i ärendet redovisade förutsättningar och känslighetsanalys.

§ 13 **Inkomna skrivelser**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Inkomna skrivelser till Svenska Bostäders styrelse, anmälan” daterad den 27 januari 2012, (Bilaga § 13).

Verkställande direktören lämnade en kompletterande redogörelse rörande Husby Träff och vVD Patrik Emanuelsson lämnade en redogörelse rörande lokalärende i K5.

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan, att godkänna anmälan.

§ 14 **VD informerar**

Verkställande direktören informerade om att arbetet med Stockholmsmodellen kommer att återupptas och att en rad möten är inplanerade.

§ 15 **Övriga ärenden**

a) Skrivelse (V)

Förelåg skrivelse från suppleanten Gunilla Bhur daterad den 30 januari 2012, **Bilaga § 15A**.

Styrelsen beslutade att överlämna skrivelsen till verkställande direktören för beredning.

b) Benchmarking

I anledning av förslag av ledamoten Hugo Nordenfelt åtog sig ekonomichef Lars Brogren att återkomma till styrelsen med en utvärdering av verksamheten i förhållande till ett urval av andra fastighetsbolag.

Vid protokollet

Klas Heldesten

Bilaga 4 A

2012-02-09

AB Svenska Bostäder

Karin Hanqvist m.fl. (S)

Gunilla Bhur, ers. (V)

Förslag till beslut

att avslå förslaget om att erbjuda fastigheterna/tomträtterna Araben 1 samt Engelsmannen 4 till försäljning,

att omedelbart avbryta ombildning av stockholmarnas gemensamt ägda hyresrätter,

samt att därutöver anföras:

Allmännyttan är, precis som namnet anger, till för det allmännas nytta. Hyresrätten är bra för stockholmarna, för blivande stockholmare, för företagen och för tillväxten. Hyresrätten skapar flexibilitet och mångfald på en bostadsmarknad där plånboken redan spelar alltför stor roll.

Att avyttra den är ett dråpslag mot utvecklingen av staden och också något som aldrig kommer att kunna återställas.

Sammantaget innebär den borgerliga bostadspolitiken att den sociala dimensionen försvinner och att bostaden blir en handelsvara för de resursstarka i samhället. En sådan politik ökar klyftorna och exkluderar allt fler människor, inte minst ungdomar, från det mest grundläggande i ett välfärdssamhälle – rätten till en egen bostad.

I Blackeberg har en stor del av de kommunala bostadsbolagens bestånd omvandlats till bostadsrätter. Merparten av dessa bostäder har varit mindre lägenheter med en rimlig hyra och som sådana särskilt attraktiva för ungdomar / studenter och små familjer att hyra. Ung människor /studenter får nu allt svårare att skaffa sig en egen bostad. Detta i en tid då majoriteten under föregående år producerat mindre än 100 nya studentlägenheter.

Vi anser också att, vid försäljningar av detta slag, åtminstone två av varandra oberoende företag ska utföra värderingen. Det finns anledning befara att värderingarna inte är marknadsmässiga och därmed inte ger bolaget den affärsmässigt maximala ersättningen.

Bilaga 4 B

2012-02-09

AB Svenska Bostäder

Tobias Olsson (MP)

FÖRSLAG TILL BESLUT

Styrelsen beslutar att erbjuda Araben 1 till försäljning om 75 procent av de boende i fastigheten röstar för en ombildning.

I Blackeberg är hyresrätten den vanligaste upplåtelseformen med 82 procent av bostadsbeståndet och allmännyttan äger cirka var fjärde bostad enligt statistik från 2010-12-31. Med hänsyn taget till det anser Miljöpartiet att försäljning kan ske, om 75 procent av de boende i fastigheten vill det. Miljöpartiet kräver även att samtliga boende i fastigheten ska ha en röst.

Bilaga 15 A

2012 -02-09

AB Svenska Bostäder

Gunilla Bhur, ers. (V)

SKRIVELSE

Vänsterpartiet begär att beslutet om flytt av Husby Träff mm ska lyftas till politikerna i Stadsdelsnämnden, Stadsbyggnadsnämnden och Svenska Bostäder.

Efter den ockupation som utförts av husbybor och andra som stödjer bevarandet och upprustning av Husby träff har en dialog kommit till stånd med den aktör(Röda Korset) som majoriteten valt att samarbeta med. **Vänsterpartiet hade hellre sett att kommunen tar över driften av Husby träff och kulturverksamheterna i staden istället för att ensidigt stödja en privat aktör, visserligen en frivilligorganisation.**

Enligt beslutet är Husby Träff särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt och får inte förvanskas. Ändring av byggnaden ska utföras så varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar tillvara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden(8 kap.13 och 17 §§ PBL).

Den planerade ombyggnaden till kontors- och butikslokaler innebär tydligt och klart att byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden (8 kap.13 och 17 §§ PBL) inte tas till vara.

Vi vill även understryka Husby Träffs centrala roll i området. Läget är perfekt och träffen smälter in bland övriga byggnader som kantar torget. Tillgängligheten är den bästa tänkbara. Ombyggnaden innebär att den rymliga teater och samlingssalen med sin scen, höga höjd till tak samt konstnärliga utsmyckning, utförd av ungdomar från Husby, helt raseras. Detta för att ersättas av två våningsplan, ett för kontor och ett för butiker vilka helt ändrar Husby Träffs karaktär. Den ljusa och rymliga kafeterian är en central del av byggnadens värde som mötesplats och vardagsrum för områdets invånare.

Vi menar att ett beslut av så central betydelse för husbyborna och det lokala föreningslivet inte ska tas på delegation av tjänstemän utan att en dialog ska föras med det lokala föreningslivet som bedrivit verksamhet i Husby träff.

Lite historik om Järva

Svenska Bostäder har under ett antal år ökat takten i upprustningen av beståndet på Järva. Det är bra och vi i Vänsterpartiet tillskyndar verkligen detta. Vi har under

tidigare mandatperioder ständigt påpekat att de stora överskott som finns i samtliga kommunala bostadsbolag ska användas för att energieffektivisera och upprusta miljonprogrammet.

Miljonprogrammet (i hela landet skulle en miljon nya bostäder byggas under en tioårsperiod mellan 1965-1975 därav namnet) vilket många politiker och hyresgäster anser vara väl planerat och av god kvalitet tillkom då bostadsbristen var svår. Då som nu bjöd partierna över varandra och i valrörelsen 1962 handlade det om hur många tusen bostäder som skulle kunna byggas på Järvafältet. Det utlystes en nordisk idéävling år 1966 som skulle belysa områdets användning. Stockholms stad gick vidare med ett planarbete över Kista, Husby och Akalla som antogs av stadsfullmäktige 1970. Många av fastigheterna på Järva byggdes under mitten av 1970-talet och även om det då inte var lika bråttom för politikerna, som i mitten av 1960-talet, så handlade det om att snabbt få till bostäder för den växande befolkningen. Nu hade man dock tagit till sig av tidigare kritik mot områden där service och yttre miljö släpat efter när lägenheterna var färdiga för inflyttning, bl a på södra Järva och i Skärholmen. Järvabebyggelsen skulle inriktas på att se bostadsmiljön i sin helhet. Bostadshus, yttre miljö, offentlig och kommersiell service, kommunikationer och trafikseparering skulle byggas på ett välplanerat sätt. När de nya hyresgästerna flyttade in skulle de möta en säker och färdig boendemiljö. *

Den första inflyttningen på Norra Järva ägde rum i Husby i april 1974, Akalla blev klart samma år. I Kista flyttade man in från början av 1978 till mitten av 1980. På sex-sju år flyttade drygt 25 000 människor in i de tre stadsdelarna. Tunnelbanan blev klar 1977. Satsningen på samordnat genomförande omfattade både de tekniska och sociala delarna i samhället och planeringen var målmedveten. De olika stegen i planeringen kunde utföras utan stora konflikter och långt utdragna procedurer.

Det är denna miljö som nu står inför upprustning av Svenska Bostäder. Norra Järva har demografiskt genomgått en stor förändring sedan inflyttningen 1974. Idag bor människor med en bakgrund från hela världen i våra stadsdelar. I Husby har en livaktig folkopinion sedan 2003 drivit på för en upprustning, framförallt för energibesparing i bostäderna. Folk hade frusit i sina lägenheter och det kändes som att "elda för kråkorna". Många boende i Svenska Bostäders bestånd var också missnöjda med bemötande och service från bolagets sida. Husby Unite var en förening av boende som var några av de första aktörerna vilka startade ett uppror – för upprustning och även mer kultursatsningar på Järva. Man upplevde även att skolorna i Husby försämrats och många elever gick ut nian utan godkända betyg.

Efter valet 2004 då Alliansen fick majoritet i Stockholm och därmed började en utförsäljning av offentligt ägda verksamheter i stadsdelen Rinkeby-Kista har nedmonteringen av välfärden gått snabbt. Minst 17 försämringar i välfärden kan nämnas:

Nedläggning av Familjecentralen Nedläggning av Dalhagsskolan* Nedläggning av fritidsgården Gula gården* Nedläggning av servicehus* Minimering av den kommunala hemtjänsten* Nedläggning av post och försäkringskassa* Försämrade

villkor för föreningslivet* Daghem i malpåse p g a infört vårdnadsbidrag*
 Nedläggning av kvinnoverksamhet *Flytt av förvaltningen först till Rinkeby
 temporärt och sedan till Kista* Nedläggning av landstingsdriven vårdcentral i
 Husby för att sedan låta en privat aktör ta över* Nedläggning av träffverksamheter
 för personer med psykisk funktionsnedsättning* Nedläggning av Bredbyskolan
 *Strukturplan för Husby och Akalla som många boende motsätter sig då mycket
 att områdets kvaliteter raderas och nu slutligen flytt av Husby Träff - ett
 tjänstemannaförslag som vi och många med oss inte vill se genomfört.

Under 2007 då Svenska Bostäder planerade en ”upprustning” som skulle innebära
 omflyttning av befolkningen, rivning av hela hus och renoveringar med stora
 hyreshöjningar fick många husbybor nog. På ett stormöte bildades Nätverket Järvas
 Framtid som nu under ett flertal år har försökt ha en dialog med politiker och
 tjänstemän för att behålla det som är bra på Järva och även upprusta lägenheter som är
 slitna och energikrävande. Den sittande majoriteten har fortsatt fullfölja Järvalyftet
 som beslutades om redan 2004 av eniga politiker i Stadshuset. Men hur och till vad
 Järvalyftet skulle syfta blev man oense om under resans gång. Majoriteten har
 genomfört boendedialoger i flera områden vilket varit bra – många boende har
 kommit till tals och fört fram sina åsikter. Men vad vi kan se är det idag inte resultatet
 av dialogerna som majoriteten nu genomför. Nätverket Järvas Framtid består av
 boende, föreningsliv, näringsliv och oppositionen(V, S, MP och RP), en inte föraktlig
 del av befolkningen, även om Joakim Larsson från moderaterna väljer att kalla
 nätverket ”en liten klick”.

Vi hoppas att den dialog med Röda Korset som uppstått efter ockupationen av Husby
 Träff kommer att fortsättas tillsammans med Nätverket och Svenska Bostäder.

Vi begär att flytten av träffen och ombyggnationen därmed stoppas och en
 referensgrupp med personer från Röda Korset, Nätverket Järvas framtid, föreningslivet
 och företagarna samt Svenska bostäder bildas.

*ur boken ”Akalla” utgiven av JM Byggnads och Fastighets AB 1988