

1. Slutredovisning för nybyggnad i kv Hornslandet, Norra Djurgårdsstaden godkänns.

§ 8 Återrapportering och beslut om tillvägagångssätt för BRF-försäljningar

VD hänvisade till ärende 8.

Ordföranden yrkade bifall till VD:s förslag

Karin Gustafsson mfl (S) och Arvand Mirsafian (V) ingav ett eget förslag till beslut i enlighet med vad som nedan anges.

Förslag till beslut

1. Förslaget avslås med hänvisning till antagna direktiv avseende ombildning till bostadsrätt
2. Därutöver anförs följande

Det är väl känt att våra partier starkt motsätter oss ombildningar av allmännyttiga hyresrätter, som är en ideologisk del av majoritetens bostadspolitik.

Dock har vi förutsatt att de direktiv för ombildning till bostadsrätt som bolaget har antagit efter beslut i koncernstyrelsen ska gälla. Nu kommer allt fler signaler om att så inte är fallet avseende exempelvis att fastighetsvärderingar ska utföras av oberoende och professionella företag. Det cirkulerar därtill uppgifter från ombildningskonsulter om rabatterade priser. Dessa har visserligen dementerats av ansvarigt borgarråd i media, men fortsätter att väcka oro om hur marknadsmässigt priset kommer att bli. I detta läge bör inte styrelsen besluta om nya principer utan snarare säkerställa att de direktiv som redan beslutats genomförs på ett korrekt sätt som säkerställer att staden, medborgarna och de boende lider så liten skada som möjligt.

Det värderingsföretag som enligt stadens ramavtal för kvalificerade värderingstjänster inom Fastighetsområdet har åtagit sig uppdraget, Forum Fastighetsekonomi AB, är aktiva också som ombildningskonsulter och har lokalkontor i nio städer bland annat Stockholm. Bara det faktum att företaget även arbetar med bostadsrättsombildning gör enligt vår mening att oberoendet kan ifrågasättas, även om de inte skulle ha uppdrag i de aktuella stadsdelarna. Det har också uppfattats som problematiskt av hyresgäster i de elva stadsdelarna.

Vi anser därmed att de värderingstjänster som specifikt rör ombildning inte ska avropas från det befintliga ramavtalet utan upphandlas separat med tydliga krav som minimerar risken för intressekonflikter. Vilka skärpta villkor som kan ställas för att säkra oberoendet behöver utredas, men det kan handla om karenstider, referensuppdrag etc. Staden behöver, för att behålla förtroendet, säkerställa att värderingen även uppfattas som oberoende av hyresgäster som inte är intresserade av ombildning. Självklart ska samma krav ställas på de oberoende observatörerna på köpstämmorna. Det ska inte finnas några som helst kopplingar till intressenter som ombildningskonsulter eller potentiella köpare. Detta gör att upphandlingen av dessa tjänster eventuellt behöver ingå i en ny upphandling av värderingstjänsterna.

Avseende prissättningen anser vi det felaktigt att samma värderingsmodell tillämpas nu som mellan perioderna 1998-2002 samt mellan 2006-2014. Det var en period som innebar att stadens hyresfastigheter reades ut och enskilda hyresgäster kunde göra stora vinster. Principen innebär att värderingen inte utgår från det som är marknadsvärdet för de i fastigheten ingående blivande bostadsrätterna utan för fastigheten som helhet. Det i sin tur innebär, tvärs emot

vad såväl ansvarigt borgarråd och finansborgarrådet hävdade, att hyresrätter även i denna omgång kommer att reas ut. Vi motsätter oss detta starkt.

Förslaget bör avslås. Dels eftersom det är uppenbart att de tidigare antagna direktiven inte fullt ut implementerats, dels eftersom det är en ekonomiskt dålig affär för stadens bolag och slutligen därför att det innebär en uppenbart sämre fungerande bostadsmarknad i Stockholm.

Ordföranden ställde förslagen mot varandra varefter

Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:

1. Att ombildning till bostadsrätt ska ske utifrån antagna direktiv, allmänna principer i detta ärende samt vad som anges i respektive försäljningsärende.

Reservation till beslutets anmäldes från Karin Gustafsson m fl (S) och Arvand Mirsafian (V) till förmån för sitt gemensamma förslag.

§ 9 Lägesrapport Nyproduktion

VD hänvisade till ärende 9.

Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:

1. Lägesrapport nyproduktion godkänns.

§ 10 Information om årlig hyresförhandling (muntlig)

Linus Johansson informerade enligt följande.

Bolaget har tillsammans med, Svenska Bostäder och Familjebostäder haft gemensamma hyresförhandlingar avseende förändringar av hyran från 2020.

I september yrkade bolagen gemensamt om en hyresförändring om 3,5 procent vilken baserade sig antal ekonomiska parametrar och marknadsläget. Efter totalt sju möten har parterna kommit överens om en gemensam höjning om totalt 1,95 % som ska gälla för bolagets samtliga lägenheter utom ett visst antal lägenheter som är sk oförhandlade lägenheter. För dessa bestämmer bolaget själv om hyresförändringen.

Överenskommelsen offentliggjordes i tisdags kl 12 varefter ett pressmeddelande gjordes.

§ 11 Sammanträdesdagar

VD hänvisade till ärende 11.

Styrelsen för Stockholmshem beslutade följande:

1. Följande tider är preliminära, vilka kan komma att justeras på första mötet i februari.