

Nr 5 - 2011

Protokoll fört vid sammanträde med AB Svenska
Bostäders styrelse den 8 september 2011 i
Stadshuset

Justeras:

Berthold Gustavsson

Yvonne Ruwaida

Närvarande:

Ordföranden

Berthold Gustavsson (M)

Vice ordföranden

Yvonne Ruwaida (MP)

Ledamöterna

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

Suppleanterna

Gabriel Holmberg (M), tjug för Nordenfelt
Bengt Carlsson (M)
Burhanettin Yildiz (FP)
Ornina Younan (S)
Tobias Olsson (MP)
Gunilla Bhur (V)

Personalrepresentanten

Curt Öhrström, Fastighetsanställdas förbund
Lena Österdahl, SKTF

Verkställande direktören

Pelle Björklund

Sekreteraren

Klas Heldesten

Dessutom närvarade tjänstemännen vid Svenska Bostäder Lars Brogren och Patrik Emanuelsson.

§ 1 Val av justeringsmän

Styrelsens ordförande och vice ordförande 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 28 april 2011 (nr 3 - 2011) respektive den 9 juni 2011 (nr 4 - 2011) är justerat och utsänt.

§ 4 Ombildning till bostadsrätt

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Ombildning till bostadsrätt”, daterad den 26 augusti 2011, (Bilaga § 4).

Under överläggning yrkade vice ordföranden i enlighet med vad som anförs i **Bilaga 4 A**.

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

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan,

att erbjuda fastigheter/tomträtter till försäljning enligt följande:

- Engelsmannen 5, köpeskillning 155 Mkr
- Mowitz 2, köpeskillning 21 Mkr,

att inte erbjuda fastigheten Lyckohjulet 4 till försäljning samt att undanta fastigheten Lyckohjulet 4 från försäljning under fem år från färdigställd upprustning,

att i övrigt godkänna rapporten,

samt att häva sekretessen på ärendet.

Mot beslutet reserverade sig vice ordföranden samt ledamöterna Karin Hanqvist och Jan Sörling, med instämmande av suppleanten Gunilla Bhur.

§ 5 Granskning enligt internkontrollplan tertial 1 och 2 år 2011

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Granskning enligt internkontrollplan tertial 1 och 2 2011”, daterad den 26 augusti 2011, (Bilaga § 5).

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

§ 6 Redovisning av upphandlings- och inköpsverksamheten

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Lägesrapport angående upphandlings- och inköpsverksamheten inom Svenska Bostäder”, daterad den 26 augusti 2011, (Bilaga § 6).

Verkställande direktören lämnade en kompletterande redogörelse.

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

§ 7 Beslutsunderlag investering kv Storkvarnen 4 SEKRETESS

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Beslutsunderlag för investering avseende upprustning av 84 lägenheter inom kvarteret Storkvarnen 4 i Rinkeby”, daterad den 26 augusti 2011, (Bilaga § 7).

Verkställande direktören lämnade en kompletterande redogörelse.

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

§ 8 Beslutsunderlag investering kv Kvarnseglet 5 SEKRETESS

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Beslutsunderlag för investering avseende upprustning av 60 lägenheter inom kvarteret Kvarnseglet 5 i Rinkeby”, daterad den 26 augusti 2011, (Bilaga § 8).

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

§ 9 Beslutsunderlag investering kv Karusellen 1 m fl SEKRETESS

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Beslutsunderlag för investering avseende upprustning av 195 bostadslägenheter inom Svenska Bostäders fastighetsbestånd i Västberga, Stockholm”, daterad den 26 augusti 2011, (Bilaga § 9).

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan, att genomföra upprustning av kv Karusellen 1, kv Kuplettsångaren 1, kv Lyckohjulet 3, kv Lyckohjulet 4 och kv Radiobilen 1 enligt i ärendet redovisade förutsättningar och känslighetsanalys.

§ 10 Remissyttrande över förslag till strukturplan för Husby, anmälan

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Remissyttrande över förslag till strukturplan för Husby, anmälan”, daterad den 26 augusti 2011, (Bilaga § 10).

Verkställande direktören lämnade en kompletterande redogörelse.

Under överläggning yrkade vice ordföranden i enlighet med vad som anförs i **Bilaga 10 A**.

Därefter gjorde suppleanten Gunilla Bhur ett ersättaryttrande i enlighet med vad som anförs i **Bilaga 10 B**.

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

Mot beslutet reserverade sig vice ordföranden.

§ 11 Nyproduktion, rapport

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Nyproduktion, rapport”, daterad den 26 augusti 2011, (Bilaga § 11).

Verkställande direktören lämnade en kompletterande redogörelse.

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

§ 12 Upphandling av mark- och anläggningsarbeten

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Upphandling av ramavtal för avrop av mark- och anläggningsarbeten inom AB Svenska Bostäder med dotterbolag”, daterad den 26 augusti 2011, (Bilaga § 12).

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

§ 13 Inkomna skrivelser

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Skrivelser till Svenska Bostäders styrelse att anmälas på styrelsesammanträde” daterad den 26 augusti 2011, (Bilaga § 13).

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

§ 14 VD informerar

Vice VD Patrik Emanuelsson informerade om NKI 2011 i huvudsak enligt föredragningspromemoria, (Bilaga § 14).

Verkställande direktören informerade om att en rapport om större pågående och planerade ombyggnadsprojekt kommer att redovisas på nästa styrelsesammanträde.

Verkställande direktören informerade om en konferens som genomförs av SKL den 13 oktober 2011. Konferensen handlar om konsekvenser av den nya lagstiftningen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

Verkställande direktören lämnade en lägesrapport rörande arbetet med den s k Stockholmsmodellen.

Verkställande direktören informerade om det stora hyresgästintresset för det nu ombyggda huset inom kv Trondheim 4 med adress Trondheimgatan 24-28 i Husby.

Verkställande direktören informerade om styrelseresan den 14-17 september 2011.

Vice VD Patrik Emanuelsson informerade om det pågående pilotprojektet där styrelsehandlingar m m läggs ut digitalt på en iPad.

§ 15 Övriga ärenden

Förelåg vice ordförandens skrivelse daterad den 8 september 2011, **Bilaga 15 A**.

Styrelsen beslutade att överlämna skrivelsen till verkställande direktören för beredning.

Förelåg skrivelse från suppleanten Gunilla Bhur daterad den 8 september 2011, **Bilaga 15 B**.

Styrelsen beslutade att överlämna skrivelsen till verkställande direktören för beredning.

Vid protokollet

Klas Heldesten

Bilaga 4 A

2011-09-08

AB Svenska Bostäder

Ombildning till bostadsrätt

Tillhör ärende 4

Yvonne Ruwaida (MP)

Förslag till beslut

Styrelsen beslutar

Att inte erbjuda fastigheten Mowitz 2 till försäljning.

Bilaga 4 B

2011-09-08

AB Svenska Bostäder

Ärende 4

Ombildning till bostadsrätt

Karin Hanqvist m.fl. (S)

Gunilla Bhur, suppleant (V)

Förslag till beslut

att avslå förslaget om att erbjuda tomträtten Engelsmannen 5 samt samt tomträtten Mowitz 2 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.

Vi är också starkt kritiska till att ombildning återigen erbjuds då en majoritet avslog detta för 2 år sedan. Den process som skett under denna tid har inneburit övertalning, trakasserier och även hot mot dem som sagt sig inte vilja delta i en ombildning.

I Blackeberg har dessutom ombildningar skett i en sådan takt att antal bostadsrätter nu utgör en stor del av lägenhetsbeståndet. Den nyproduktion av bostäder som pågår innebär också en kraftig ökning av antal bostadsrätter.

Människor utan ekonomiska resurser, inte minst ungdomar, fräntas därmed möjligheten att bosätta sig i Blackeberg och att till en rimlig hyra, kanske få sin första bostad i ett område som dessutom är välplanerat, nära kollektiva kommunikationer och med fina naturområden.

Bilaga 10 A

2011-09-08

AB Svenska Bostäder

Tillhör ärende 10

Yvonne Ruwaida (MP)

Förslag till beslut

Styrelsen beslutar

Att stödja (MP):s yttrande i stadsbyggnadsnämnden.

Bilaga 10 B

Svenska Bostäder 2011-09-08
Ärende 10 Husby strukturplan
Ersättaryttrande(V)

Vänsterpartiet har begärt att remisstiden ska utsträckas till årets slut, för att husbyborna ska kunna få information och beredas tillfälle att yttra sig om strukturplanen.

Vi bygger vårt svar på det omfattande arbete som olika aktörer lade ner från hösten 2007 till hösten 2008, i samband med att Svenska Bostäder planerade omfattande rivningar i Husby och att staden lade fram det så kallade Järvalyftet. Arbetet utmynnade i ett remissyttrande den 29 september 2008.

Vår uppfattning är järvaborna bestämt och under stor enighet avvisar alla försök att riva upp trafiksepareringen i området. I snart fyra år har stadens tjänstemän och några politiker upprepat mantrat ”bryt trafiksepareringen där det gör nytta”, men ingen har kunnat förklara nyttan. Man har ifrån planerna uttalat att man vill skapa ”spännande möten mellan människor och bilar” (ur Vision Järvalyftet). Nyligen har mer än hälften av landets grundskolerektorer uttryckt stark oro för barns liv och hälsa, eftersom oroliga föräldrar skjutsar sina egna barn i bil till skolorna och på det sättet sätter andra barns liv på spel. Vi tror inte på ”spännande möten mellan människor och bilar”!

Förslaget att fylla upp bilgatorna i nivå med bostäder och gång- och cykelvägar är ogenomtänkt. Husby är så kuperat att bussarna vintertid skulle få svårt att ta sig fram på Norgegatans nyskapade branta backar.

Husby är ett av Stockholms mest tätbefolkade områden. 2007 ville Svenska bostäder riva hus för att glesa ut bebyggelsen, 2008 fanns planer på att riva hundratals hyreslägenheter för att ersätta dem med radhus och bostadsrätter. Nu förelås nya hus bland befintliga bostäder. En viss förtätning genom att bygga på parkeringshus/platser eller tömda barnstugors mark kan vara lämpligt men en förtätning innebär fler människor i området och då måste infrastrukturen ses över och anpassas efter detta.

Vi ställer oss delvis frågande till förslaget att bygga ett nytt kulturhus i Husby. Det finns redan ett kulturhus, Husby Träff. Sedan kommunen under Alliansens styre slutat svara för drift och verksamhet i Husby Träff, har idag Röda korset en social verksamhet i huset. Den går med stora underskott. I dagarna överväger Röda korset att dra sig ur, bland annat för att man emotser konkurrens från det förslagna nya kulturhuset. Om kommunen i stället för att rusta upp och använda Husby Träff skulle bygga ett nytt kulturhus, begär vi att kommunen omedelbart garanterar den nedläggningshotade verksamheten i Husby Träff fram till att ett nytt kulturhus står färdigt. Vi begär också garantier för att kommunen finansierar ett nytt kulturhus så att husbyborna och det lokala föreningslivet kan hyra samlingslokaler där till rimliga priser.

Bilaga 15 A

2011-09-08

AB Svenska Bostäder

Yvonne Ruwaida (MP)

Skrivelse

Unga och studenter är två grupper på bostadsmarknaden som har en besvärlig situation. Miljöpartiet de gröna anser att Svenska Bostäder ska, i linje med ägardirektiven, prioritera att påbörja fler studentbostäder än de cirka 200 som möjligtvis kan påbörjas 2011-2012. Likaså bör Svenska Bostäder påbörja nyproduktion av små yt- och kostnadseffektiva bostäder riktade till unga bostadssökande i söderort, även det i linje med ägardirektiven.

Vi anser också att Svenska Bostäder ska undersöka möjligheten att inleda ett samarbete med SISAB i syfte att köpa St. Görans gymnasium och bygga om den kulturmärkta byggnaden till student- och ungdomsbostäder.

Bilaga 15 B

Till Svenska Bostäders styrelse

2011-09-08

Skrivelse

Angående beslutet i Svenska Bostäders styrelse 9 juni 2011 om en bytesaffär med Primula Byggnads AB avseende hyresrätter i Kärrtorp, Bredäng och Hammarby sjöstad.

Vänsterpartiet ifrågasätter den affär där 1128 lönsamma lägenheter i Kärrtorp och Bredäng med rimliga hyror (5 800 kr för en trea) och ett taxeringsvärde motsvarande 620 miljoner kr, ingår i ett byte mot en fastighet med 122 lägenheter i Hammarby sjöstad med 270 miljoner i taxeringsvärde och höga hyror (10.000 kr för en trerums lägenhet) plus ett dagis.

Enligt vår mening tycks både hyresgästerna och staden förlora på affären, och den enda vinnaren bli de som av ideologiska skäl vill att allmännyttan ska minskas till förmån för privat ägande.

För några månader sedan fick hyresgästerna i Svenska bostäders lägenheter i Kärrtorp och Bredäng veta att deras lägenheter ska säljas till fastighetsbolaget Primula Byggnads AB. Sedan Alliansen vann valet 2006 har man sålt eller omvandlat ungefär 25 000 lägenheter i staden. Som delbetalning för lägenheterna i Bredäng och Kärrtorp ska Svenska bostäder istället ta över 122 av Primulas lägenheter i Hammarby sjöstad.

Vi menar att affären är en dålig affär för bolaget Svenska Bostäder; för kommunen, för de hyresgäster som ”säljs ut” och för Svenska Bostäders hyresgäster. Det finns anledning att undersöka om affären bryter mot kommunallagen samt lagen om de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagen.

En dålig affär, möjligen ett brott mot lagen, men för de boende i Kärrtorp och Bredäng är också den personliga förlusten betydande. De kommer inte längre att ha tillgång till den interna bostadskön, vilket minskar deras frihet att kunna flytta till andra områden i staden avsevärt. De har också valt att bo hos allmännyttan med de fördelar det innebär; med den service och standard som ingår i hyran. Innan Moderaternas införde vinstkrav på bolagen och hot om marknadshyror var allmännyttan också just det - ett stabilt och tryggt boende för hyresgästerna. Frågan är också om Primula har något boendeinflytandeavtal med hyresgästföreningen som ger hyresgästernas möjligheter att påverka sitt boende.

Enligt den nya hyreslagen ”Lagen om de kommunala bostadsföretagen” ska ett kommunalt bostadsaktiebolag inte kunna genomföra affärer som inte är affärsmässiga. Svenska Bostäder är överkonsoliderat utan några skulder, något ökat kapital behövs därför inte, men väl flera hyreslägenheter till rimliga hyror. Beslutet om denna försäljning ska tas av fullmäktige i Stockholms stad under oktober månad och för att

kunna bedöma om affären är affärsmässig och förenlig med den nya lagen behöver vi veta följande:

Hur är affären upprättad?

Vem är den direkta första köparen av Svenska Bostäders fastigheter i Kärrtorp och Bredäng?

Vem är ägaren av bolaget som Primula köper fastigheterna av?

Vilket är försäljningspriset som Svenska Bostäder säljer till och vilket är det pris som Primula betalar?

Vi önskar även information om driftnettot och det bokförda värdet i Svenska Bostäders balansräkning för var och en av fastigheterna som är till salu.

Vänsterpartiet genom Gunilla Bhur suppleant i Svenska Bostäder