

Nr 6 - 2012

Protokoll fört vid sammanträde med AB Svenska
Bostäders styrelse den 14 juni 2012 i Stadshuset

Justeras:

Berthold Gustavsson

Yvonne Ruwaida

Närvarande:

Ordföranden

Berthold Gustavsson (M)

Vice ordföranden

Yvonne Ruwaida (MP)

Ledamöterna

Peter Salomon (M) t.o.m. § 17
Hugo Nordenfelt (M)
Fredrik Lundin Leinder (FP)
Karin Hanqvist (S)
Jan Sörling (S)

Suppleanterna

Gabriel Holmberg (M) t.j. fr.o.m. §18
Bengt Carlsson (M)
Ragnhild Elfsö (C)
Tobias Olsson (MP)
Gunilla Bhur (V)

Personalrepresentanten

Curt Öhrström, Fastighetsanställdas förbund
Conny Tedenbring, Vision

Verkställande direktören

Pelle Björklund

Sekreteraren

Klas Heldesten

Dessutom närvarade tjänstemännen vid Svenska Bostäder Lars Brogren, Patrik Emanuelsson och Jonas Schneider samt Bertil Pelland (C).

§ 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 § 20.

§ 3 Anmälan om protokollsjustering

Anmälades att protokoll från styrelsens sammanträde den 3 maj 2012 (nr 4 - 2012) och den 31 maj 2012 (nr 5 - 2012) är justerat och utsänt.

Anmälades protokoll från extra bolagsstämma den 11 juni 2012 med aktieägarna i Svenska Bostäder.

§ 4 Ombildning till bostadsrätt

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Ombildning till bostadsrätt”, daterad den 1 juni 2012, (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 samt personalrepresentanterna Curt Öhrström och Conny Tedenbring, i enlighet med vad som anförs i **Bilaga 4 B**.

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan,

att erbjuda tomträtter till försäljning enligt följande:

- Svenska Högarna 4, köpeskilling 30 Mkr
- Häftstiftet 2, köpeskilling 38 Mkr jämte separationskostnader
- Säteritaket 2, köpeskilling 170 Mkr,

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 Nyproduktion, rapport

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Nyproduktion, rapport”, daterad den 1 juni 2012, (Bilaga § 5).

Verkställande direktören lämnade en kompletterande redogörelse.

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

Det noterades till protokollet att en mer omfattande och fyllig rapport om nyproduktion skall lämnas två gånger per år samt att en översiktlig rapport skall lämnas vid övriga styrelsemöten.

§ 6 Bokslut tertial 1 och prognos 1 för helåret 2012

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Bokslut tertial 1 och prognos 1 för helåret 2012”, daterad den 1 juni 2012, (Bilaga § 6).

Verkställande direktören och finanschef Lars Brogren lämnade en kompletterande redogörelse.

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan, att godkänna redogörelsen av utfall första tertial 1 2012 och resultat- och investeringsprognos 1 för helåret.

§ 7 Finansiell rapport april 2012

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Finansiell rapport april 2012”, daterad den 1 juni 2012, (Bilaga § 7).

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan, att godkänna finansiell rapport för april 2012.

§ 8 Fastställande av arbetsordning m m

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Fastställande av arbetsordning m m”, daterad den 1 juni 2012, (Bilaga § 8).

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan, att fastställa i ärendet redovisat förslag till arbetsordning jämte instruktion för arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören.

§ 9 Översyn av attestinstruktion och attestdelegering

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Översyn av attestinstruktion och attestdelegering”, daterad den 1 juni 2012, (Bilaga § 9).

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan, att fastställa i ärendet redovisat förslag till attestinstruktion och attestdelegering.

§ 10 Översyn av policydokument

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Översyn av policydokument”, daterad den 1 juni 2012, (Bilaga § 10).

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan, att fastställa i ärendet redovisade policydokument.

§ 11 Beslutsunderlag investering kv Sätra stall SEKRETESS

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Beslutsunderlag investering kv Sätra stall”, daterad den 1 juni 2012, (Bilaga § 11).

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan, att genomföra investeringen enligt i ärendet redovisade förutsättningar och känslighetsanalys samt att uppdra åt VD att teckna exploateringsavtal med staden.

§ 12 Exploatering av Albano med student- och forskarbostäder m m

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Exploatering av Albano med student- och forskarbostäder m m – samarbetsavtal med Akademiska Hus”, daterad den 1 juni 2012, (Bilaga § 12).

Verkställande direktören lämnade en kompletterande redogörelse.

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan,

att godkänna rapporten,

att uppdra åt verkställande direktören att teckna samarbetsavtal med Akademiska Hus avseende exploateringen av Albano,

samt att uppdra åt verkställande direktören att teckna eventuella avtal med Akademiska Hus avseende förtida projektering.

§ 13 Upphandling ramavtal avseende passersystem

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Upphandling ramavtal avseende Aptus-passersystem för Svenska Bostäder med dotterbolag”, daterad den 1 juni 2012, (Bilaga § 13).

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

§ 14 Upphandling ramavtal avseende låsservice

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Upphandling ramavtal avseende låsservice för Svenska Bostäder med dotterbolag”, daterad den 1 juni 2012, (Bilaga § 14).

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

§ 15 **Beslutunderlag investering kv Pyramiden 8 SEKRETESS**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Beslutunderlag för investering avseende grundförstärkning samt upprustning av fastigheter Pyramiden 8, Södermalm”, daterad den 1 juni 2012, (Bilaga § 15).

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

§ 16 **Organisationstillhörighet**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Organisationstillhörighet”, daterad den 1 juni 2012, (Bilaga § 16).

Verkställande direktören lämnade en kompletterande redogörelse.

Under överläggning yrkade ledamöterna Karin Hanqvist och Jan Sörling samt vice ordföranden, med instämmande av suppleanten Gunilla Bhur, i enlighet med vad som anförs i **Bilaga 16 A**.

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan, att ge VD i uppdrag att ansöka om medlemskap i Fastighetsägarna Stockholm.

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

Därefter gjorde suppleanten Gunilla Bhur ett ersätтарыttrande i enlighet med vad som anförs i **Bilaga 16 B**.

§ 17 **Tillämpning av direktupphandling, rapport**

Verkställande direktören lämnade en muntlig rapport rörande tillämpning av direktupphandling m m i anledning av påpekanden i revisions PM årsbokslut 2011.

Styrelsen beslutade att godkänna rapporten.

§ 18 **Inkomna skrivelser**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Skrivelser till Svenska Bostäders styrelse att anmälas på styrelsesammanträde” daterad den 1 juni 2012, (Bilaga § 18).

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

§ 19 VD informerar

a) Inbjudan Annedals bostadsutställning

Verkställande direktören informerade om besök för styrelsen på Annedals bostadsutställning m m den 23 augusti 2012 enligt utdelad inbjudan.

b) Erfarenheter från studieresa

Verkställande direktören informerade om erfarenheter från styrelsens studieresa till Schweiz och Österrike i september 2011 och vilken påverkan dessa kan få.

c) Extra försökslägenheter för hemlösa

Verkställande direktören och vice VD Patrik Emanuelsson informerade om att Svenska Bostäder tagit fram ett extra antal försökslägenheter för hemlösa.

d) Husby Träff

Verkställande direktören informerade om nuläget beträffande Husby Träff.

§ 20 Övriga ärenden

Riktlinjer för styrelseledamots kontakt med enskild hyresgäst eller annan

Styrelsen diskuterade hur enskild styrelseledamot skall hantera den situationen att han eller hon blir kontaktad av hyresgäst eller annan motpart till bolaget. På förslag av ordföranden beslutade styrelsen att fastställa följande riktlinjer.

1. Handlingar (inkl. e-post) som skickas till styrelseledamot och gäller ärende hos bolaget är att betrakta som inkommen handling hos bolaget. Det är därmed en allmän handling som ska postregistreras av bolaget. Sådan handling ska omgående översändas till registrator för registrering och handläggning inom bolaget.
2. Enskild styrelseledamot kan och ska inte företräda bolaget utåt. Det är bara ordföranden och VD som ska uttala sig på bolagets vägnar.
3. Styrelseledamot som blir kontaktad av enskild hyresgäst eller annan motpart bör informera denne om att det är bolaget som handlägger ärendet. Erfarenhetsmässigt gäller sådana frågor i princip alltid löpande förvaltningsfrågor som VD har att självständigt hantera.
4. I undantagsfall kan det vara motiverat för styrelseledamot att i informationssyfte besöka enskild hyresgäst eller annan motpart. I de fall det föreligger någon form av tvist mellan bolaget och hyresgäst eller annan motpart kan dock ett sådant besök leda till felaktiga förväntningar hos denne och bör därmed undvikas.

Vid protokollet

Klas Heldesten

Bilaga 4 A

2012-06-14

AB Svenska Bostäder

Yvonne Ruwaida (MP)

Tobias Olsson (MP)

FÖRSLAG TILL BESLUT

Att styrelsen beslutar att inte erbjuda tomträtterna Svenska högarna 4, Häftstiftet 2 samt Säteritaket 2 till försäljning.

Det är viktigt att politiken kan fatta strategiska beslut kring bostadsförsörjningen i Stockholm. Miljöpartiet är för blandade upplåtelseformer i varje bostadsområde och brukar rösta för en ombildning där hyresrätten är i majoritet. Men på grund av alliansens stora försäljningar av allmännyttan anser Miljöpartiet att en time out vad gäller ombildningen är ett måste. Det allra viktigaste är att stadens bostadsförsörjning fungerar - och då är den totala tillgången till allmännytta ett viktigare verktyg för att kunna klara bostadsförsörjningen – bland annat genom att kunna styra hyresvillkor, öronmärka bostäder med mera. Allmännyttans andel av bostadsmarknaden i Stockholms stad krymper i rasande fart. Det är allvarligt med tanke på den utbredda bostadsbristen och den allt hårdare konkurrensen om bostäder som råder. Genom allmännyttan finns möjligheter för politiker att bland annat styra hyresvillkor, att öronmärka en del av beståndet till vissa grupper som är extra utsatta på bostadsmarknaden och att säkerställa att bostäderna förmedlas på ett tryggt och rättvist sätt genom bostadsförmedlingen.

Bilaga 4 B

2012-06-14

AB Svenska Bostäder

Karin Hanqvist m.fl. (S)

Gunilla Bhur, ers. (V)

Curt Öhrström och Conny

Tedenbring, personalrepresentanter

Förslag till beslut

att avslå förslaget om att erbjuda tomträtterna Svenska Högarna 4, Häftstiftet 2 samt Säteritaket 2 till försäljning

att omedelbart avbryta ombildning av stockholmarnas gemensamt ägda hyresrätter,

samt att därutöver anföra:

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 såväl Kärrtorp som Vällingby försvinner nu mindre lägenheter med rimlig hyra från hyresmarknaden, lägenheter som är attraktiva för ungdomar, studenter och små familjer.

Slutligen reagerar vi starkt emot att endast en värderare, alltid detsamma företaget, får utföra värderingen.

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

Bilaga 16 A

2012-06-14

AB Svenska Bostäder

Karin Hanqvist m.fl. (S)

Yvonne Ruwaida (MP)

Gunilla Bhur, ers. (V)

Förslag till beslut

att avslå förslaget om ansökan om medlemskap i Fastighetsägarna Stockholm

att istället ansöka om medlemskap i SABO

samt att därutöver anföra:

Sedan Stockholms allmännyttiga bostadsbolag lämnade SABO efter valet 2006 har bolagen stått själva. Det har givetvis funnits problem med det, exempelvis fick Stockholms allmännyttiga bostadsbolag ett mindre inflytande än SABO:s medlemmar då lagen om kommunala allmännyttiga bostadsbolag togs fram. Vi instämmer således i att det finns ett behov för de kommunala bostadsbolagen att ingå i en paraplyorganisation.

Vi anser dock inte att Fastighetsägarna är rätt organisation för detta syfte. Såväl SABO som Fastighetsägarna fyller viktiga funktioner på bostadsmarknaden men de fyller inte samma funktion.

De allmännyttiga bostadsbolagen har ett särskilt ansvar för att se till bostadsförsörjningen, att höja standarden på bostadsmarknaden och att bygga bra lägenheter till rimliga hyror.

I samband med den nya lagstiftningen försvann allmännyttans hyresnormerande roll men dess bostadssociala ansvar består. Det innebär också att de allmännyttiga bolagen har delvis andra intressen när de går in i hyresförhandlingar med hyresgästföreningen. Ett medlemskap i Fastighetsägarna minskar möjligheten för bolagen att direkt kunna påverka hyresavtalen.

Bilaga 16 B

2012 -06-14

AB Svenska Bostäder

Gunilla Bhur, ers. (V)

Ersättaryttrande

Svenska Bostäder var medlem i SABO fram till majoritetsskiftet i Stockholm och utträdde 2007. Nu har bolaget aviserat att de kommer att ansöka om medlemskap i Fastighetsägarna.

Detta är ett av de tydligaste bevisen på den medvetna borgerliga bostadspolitiken som leder till marknadshyror. Fastighetsägarna har i årtal försökt utnyttja bostadsbristen till sin fördel oavsett konsekvenserna för hyresgäster och samhällsekonomin. Organisationens lobbyorganisation vill radera den sociala bostadspolitiken på det kortsiktiga vinstintressets altare. Vi menar att även de som är seriösa långsiktiga fastighetsägare förlorar på en sådan utveckling.

Att ett kommunalt bostadsföretag som Svenska Bostäder vill ansluta sig till denna organisation är olämpligt och ansvarslöst och bryter mot företagets existensberättigande; som förutsätter att bolaget verkar i allmännyttigt syfte. De kommunala bostadsbolagen måste motverka en sådan utveckling.

Vi kan inte se att det finns något legitimt motiv för en sådan utveckling annat än att man följer de ideologiska motiv som syftar att aktivt verka för att förändra stadens socialekonomiska och politiska karta. Ett sådant beslut skulle vara ytterligare en spik i kistan på en nedrustad social bostadspolitik.

Fastighetsägarnas målsättning är enligt deras hemsida: ”Vårt opinionsbildande och politiska arbete syftar till att skapa bättre förutsättningar för dig som fastighetsägare.”

Fastighetsägarnas syn på hyresregleringen framgår av följande text på deras hemsida: ”Enskilda hyresgäster ska få träffa individuella hyresavtal med sin hyresvärd, där de bland annat kommer överens om hur hyran ska ändras under hyrestiden. För hyresgästen innebär det ett större inflytande över boendet. Avtalen ska även kunna omfatta olika kringtjänster.

På lokalsidan är fastighetsägaren och lokalhyresgästen båda företagare och ska – som i övriga näringslivet – fritt kunna avtala om hur de vill ha sitt affärs- och hyresförhållande. De ska därför ha möjlighet att till exempel ha indexklausuler i

hyresavtalet, oavsett hyrestidens längd. Uthyrning av bostäder och lokaler ska baseras på marknadsmässiga och konkurrensneutrala villkor”.

Vi anser att våra allmännyttiga bolag har en annan och bredare målsättning.

SABO är en bransch- och intresseorganisation och deras uppdrag är:

”SABO bistår sina medlemmar så att de kan vara långsiktiga och konkurrenskraftiga aktörer på bostadsmarknaden. På så sätt bidrar vi gemensamt till en hållbar utveckling; ekonomiskt, miljömässigt och socialt.

Branschorganisationen SABO ska ge stöd och service i det dagliga arbetet genom att erbjuda rådgivning, konsultstöd, utbildningar, nätverk och information.

Intresseorganisationen SABO ska verka för att ge sina medlemmar goda arbetsförutsättningar genom nationell och internationell omvärldsbevakning, opinionsbildning och branschsamarbeten.”

Vi anser att denna organisation bättre motsvarar behoven hos våra kommunala bostadsbolag.