

**Nr 9 - 2012**

Protokoll fört vid sammanträde med AB Svenska  
Bostäders styrelse den 6 december 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)  
Ragnhild Elfsö (C) tjug för Ruwaida § 4  
Tobias Olsson (MP) tjug för Ruwaida §§ 1-3 samt  
§§ 5-12

Personalrepresentanten

Curt Öhrström, Fastighetsanställdas förbund  
Conny Tedenbring, Vision

Ersättare

Suzanne Frejd, SACO

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 ledamoten Karin Hanqvist utsågs att justera dagens protokoll.

## § 2 Fastställande av dagordning

Utsänt förslag till dagordning godkändes.

## § 3 Anmälan om protokollsjustering

Anmälades att protokoll från styrelsens sammanträde den 25 oktober 2012 (nr 8 - 2012) är justerat och utsänt.

## § 4 Ombildning till bostadsrätt

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Ombildning till bostadsrätt”, daterad den 23 november 2012, (Bilaga § 4).

Suppleanten Tobias Olsson anmälde jäv och lämnade sammanträdet. Noterades till protokollet att suppleanten Ragnhild Elfsö tjänstgjorde som ersättare för Ruwaida vid styrelsens behandling av detta ärende.

Under överläggning yrkade ledamöterna Karin Hanqvist och Jan Sörling i enlighet med vad som anförs i **Bilaga 4A**.

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens förslag, följande.

1. Tomträtter erbjuds till försäljning enligt följande:
  - Bottnakarlen 1, köpeskilling 56 Mkr,
  - Storjungfrun 1, köpeskilling 90 Mkr.
2. Rapporten godkänns.
3. Sekretessen på ärendet hävs.

Mot beslutet reserverade sig ledamöterna Karin Hanqvist och Jan Sörling.

Noterades till protokollet att suppleanten Tobias Olsson inte deltog i beslutet.

## § 5 Nyproduktion, översiktlig rapport

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Nyproduktion, översiktlig rapport”, daterad den 23 november 2012, (Bilaga § 5).

Verkställande direktören redogjorde för Mark- och miljödomstolens dom den 23 november 2012 varigenom domstolen upphäver kommunfullmäktiges i Stockholms stad beslut den 13 december 2010 att anta detaljplan för kvarteret Plankan m.m. i stadsdelen Södermalm i Stockholm (Dp 2004-15720-54).

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens förslag, följande.

Rapporten godkänns.

## § 6 Reviderad finanspolicy

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Reviderad finanspolicy”, daterad den 23 november 2012, (Bilaga § 6).

Verkställande direktören lämnade en kompletterande redogörelse.

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens förslag, följande.

Reviderad finanspolicy godkänns att gälla tillsvidare villkorat av koncernstyrelsens beslut den 11 december 2012.

## § 7 Verksamhetsplan och budget för 2013

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Verksamhetsplan och budget för 2013”, daterad den 23 november 2012, (Bilaga § 7).

Verkställande direktören och vice VD Patrik Emanuelsson lämnade en kompletterande redogörelse.

Under överläggning gjorde tjug suppleanten Tobias Olsson ett särskilt uttalande i enlighet med vad som anförs i **Bilaga 7A**.

Under överläggning yrkade ledamöterna Karin Hanqvist och Jan Sörling i enlighet med vad som anförs i **Bilaga 7B**.

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens förslag, följande.

1. Verksamhetsplan och budget för 2013 godkänns.
2. Avkastningskravet på dotterbolaget AB Stadsholmen fastställs och prövat koncernbidrag ska tillföras bolaget vid årets slut.

Mot beslutet reserverade sig ledamöterna Karin Hanqvist och Jan Sörling.

Styrelsen diskuterade därefter de mycket allvarliga konsekvenser som, enligt styrelsens enhälliga uppfattning, blir följden för möjligheten att bygga bostäder i Stockholm om detaljplanefrågor rättsligt kommer att bedömas på motsvarande sätt som mark- och miljödomstolen gjort i domen rörande kv. Plankan (se § 5 ovan).

Styrelsen beslutade följande.

Verkställande direktören får i uppdrag att upprätta ett förslag till debattartikel om domen och konsekvenser för möjligheten att bygga bostäder i Stockholm.

## § 8 Svar på skrivelse från (V)

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Svar på skrivelse från (V)”, daterad den 23 november 2012, (Bilaga § 8).

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens förslag, följande.

Svaret på skrivelsen godkänns och denna anses därmed besvarad.

## § 9 Bredband i Stadsholmens fastigheter – handlingsplan

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Bredband i Stadsholmens fastigheter – handlingsplan”, daterad den 23 november 2012, (Bilaga § 9).

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens förslag, följande.

1. Handlingsplanen *Bredband i Stadsholmens fastigheter* godkänns.
2. VD får i uppdrag att genom ITBO i Stockholm AB genomföra detaljplanering av nätutbyggnaden i samråd med AB Stadsholmen och AB Stokab.

## § 10 Inriktningsbeslut avseende ombyggnad av kv. Vallgossen 14 till studentbostadshus

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Inriktningsbeslut avseende ombyggnad av kv. Vallgossen 14 till studentbostadshus”, daterad den 23 november 2012, (Bilaga § 10).

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens förslag, följande.

1. Inriktningen för ombyggnad av kv. Vallgossen 14 till studentbostadshus med c:a 240 studentbostäder till en total investeringsutgift om c:a 435 mnkr godkänns.
2. Koncernstyrelsen och kommunfullmäktige föreslås godkänna inriktningen för ombyggnad av kv. Vallgossen 14 till studentbostadshus med c:a 240 studentbostäder till en total investeringsutgift om c:a 435 mnkr.

## § 11 Inkomna skrivelser

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Skrivelser till Svenska Bostäders styrelse att anmälas på styrelsesammanträde” daterad den 23 november 2012, (Bilaga § 21).

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens förslag, följande.  
Anmälan godkänns.

## § 12 VD informerar

Verkställande direktören informerade om att årets hyresförhandling mellan Svenska Bostäder och Hyresgästföreningen Region Stockholm.

Verkställande direktören informerade om att han, mot bakgrund av att Svenska Bostäder numera är medlem i Fastighetsägarna, har nominerats till styrelseledamot i styrelsen för Fastighetsägarna Stockholm. Val sker på årsstämma.

Verkställande direktören informerade om att det i budgetärende till koncernstyrelsens sammanträde den 11 december 2012 finns en kommentar till ägardirektivet att bolagen löpande ska utreda möjligheten till ytterligare omstrukturering av bostadsbolagen för effektivare och mer ändamålsenlig förvaltning. I ärendet till koncernstyrelsen anges bl a att syftet är att uppnå ett mer geografiskt samordnat bestånd hos samtliga bostadsbolag och att ett förslag ska läggas till koncernstyrelsen i ett särskilt ärende i början av 2013.

Vid protokollet

Klas Heldesten

**Bilaga 4 A**

2012-12-06

**AB Svenska Bostäder**

Karin Hanqvist m.fl. (S)

**Förslag till beslut**

att avslå förslaget om att erbjuda tomträtterna Bottnakarlen 1 samt Storzjungfrun 1 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 bostadspolitikerna 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 finns idag en stor dominans av bostadsrätter. Allmännyttans innehav, som från att ha varit helt dominerande, består nu av dryga 800 lägenheter varav Svenska Bostäder har c:a 650. Majoritetens utsagor om att ha en jämn fördelning av allmännyttan, privata hyresvärdar och bostadsrätter i våra ytterstadsområden är således bara tomt prat.

Återigen försvinner nu relativt billiga och bra lägenheter från hyresmarknaden, främst också små sådana och av ungdomar/ studenter mycket eftersökta. Var ska våra ungdomar kunna starta sin bostadskarriär i framtiden om de inte har resursstarka föräldrar/personer som kan köpa en bostad? Alla ungdomar eller barnfamiljer har inte ekonomiska möjligheter att ta lån.

**Bilaga 7 A**

2012-12-06

**AB Svenska Bostäder**

Tobias Olsson (MP)

**Särskit uttalande**

Miljöpartiet är i opposition och kan därför inte bestämma om bolagets ägardirektiv. Om vi hade bestämt skulle bolagets verksamhetsplan utgå från de ägardirektiv som finns återgivna i Miljöpartiets förslag till budget för år 2012.

**Bilaga 7 B**

2012-12-06

**AB Svenska Bostäder**

Karin Hanqvist m.fl. (S)

**Förslag till beslut**

Att i huvudsak godkänna verksamhetsplan och budget för 2013,

Samt att därutöver anföra följande:

Svenska Bostäder AB ska aktivt bidra till att höja takten i byggandet av bostäder i Stockholm och höja kvaliteten i det egna beståndet. Bolaget ska förebygga inlåsnings effekter på bostadsmarknaden genom att bland annat bygga hyresrätter i alla delar av staden, bygga hyresrätter i alla storlekar och eftersträva hyresnivåer som inte utestänger resurssvaga grupper från bostadsmarknaden.

Studentbostadskrisen i hela Stockholmsregionen är ett hot mot Stockholms framtida tillväxt och arbetsmarknad. Det krävs en strategi för att säkra att Stockholm inte tappar drivna studenter och forskare. Därför måste Svenska Bostäder ta ett betydligt större ansvar för studentbostäderna i staden och vi vill ge bolaget ett särskilt uppdrag att öka produktionen genom att 20 procent av de lägenheter bolaget nyproducerar eller nyförvärvar ska vara studentbostäder.

Det finns väldigt få hyresettor i Stockholm vilket är ett hinder för Stockholms unga att få bostad. Vi vill att Svenska Bostäder AB initierar ett projekt som utreder hur vi kan skapa kreativa lösningar parallellt med att bolaget bygger fler hyresettor. En del av lösningen kan exempelvis vara att bolaget inför kompisboenden, ett system som prövats i andra städer. Exakt hur lösningarna ska kunna utformas vill vi uppdra bolaget att under året utreda och sedan presentera för att kunna införa på prov. Projektet kan sedan utvärderas och vidareutvecklas.

De senaste årens utförsäljningar av allmännyttiga hyresrätter i Stockholm har kantats av tveksamma köpstämmor, ologiska försäljningar och oseriösa bostadsreor. Svenska Bostäder ska ta ett stort ansvar och upphöra med de omfattande utförsäljningarna och i de fall försäljningar sker garantera marknadsmässiga priser. Ett tak för hur många köpstämmor som kan hållas för en enskild fastighet ska införas. I övrigt hänvisar vi till vårt förslag till budget 2013 i KF.