

**Nr 1 - 2007**

Protokoll fört vid sammanträde med AB Svenska Bostäders styrelse den 22 februari 2007 på Svenska Bostäders kontor på Heleneborgsgatan 2 A

Justeras:

Teres Lindberg

Hugo Nordenfelt

Närvarande:

Ordföranden

Kristina Alvendal (m)

Vice ordföranden

Teres Lindberg (s)

Ledamöterna

Hugo Nordenfelt (m)  
 Theréz Randquist (m)  
 Hans-Göran Olsson (fp)  
 Leif Hjärpe (s)  
 Yvonne Ruwaida (mp)

Suppleanterna

Kerstin Gustavsson (m)  
 Gabriel Holmberg (m)  
 Gulan Avci (fp)  
 Karin Ehlin Kolk (s)  
 Håkan Sundman (s)  
 Mehdi Oguzsoy (v)

Personalrepresentanten

Kjell Savenholm  
 Eva Blomqvist

Verkställande direktören

Göran Wendel

Dessutom närvarade tjänstemännen vid Svenska Bostäder Sven Belfrage, Torbjörn Dacke och Klas Heldesten.

## **§ 1 Val av justeringsmän**

Styrelsens vice ordförande och ledamoten Hugo Nordenfelt utsågs att justera dagens protokoll.

## § 2 Fastställande av dagordning

Utsänt förslag till dagordning godkändes med tillägg enligt § 18.

## § 3 Anmälan om protokollsjustering

Anmälades att protokoll från styrelsens sammanträde den 19 december 2006 (nr 7 - 2006) är justerat och utsänt.

## § 4 Fyllnadsval styrelsen, anmälan

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Anmälan om fyllnadsval”, daterad den 5 februari 2007, (Bilaga § 4).

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

## § 5 Nya firmatecknare

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Nya firmatecknare”, daterad den 5 februari 2007, (Bilaga § 5).

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan, att Stadsholmens firma skall tecknas *två i förening* av Kristina Alvendal, Leif Hjärpe, Teres Lindberg, Hugo Nordenfelt, Hans-Göran Olsson, Theréz Randquist, Yvonne Ruwaida och Göran Wendel;

eller

*två i förening* av Sven Belfrage, Torbjörn Dacke, Patrik Emanuelsson, Mona Finnström, Klas Heldesten, Thomas Lundmark, Roland Nilsson, Sandra Plavinskis och Göran Wendel.

## § 6 Kallelse till bolagsstämma

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Kallelse till bolagsstämma”, daterad den 5 februari 2007, (Bilaga § 6).

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan, att kalla aktieägarna till ordinarie bolagsstämma den 27 mars 2007 kl 08.30 hos Stockholms Stadshus AB, Stadshuset 3 tr i enlighet med redovisat förslag till kallelse.

## § 7 Bokslut och verksamhetsuppföljning 2006

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Bokslut och verksamhetsuppföljning 2006”, daterad den 5 februari 2007, (Bilaga § 7).

Torbjörn Dacke lämnade en kompletterande redogörelse i huvudsak enligt föredragningspromemoria, (Bilaga § 7 a).

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan, att godkänna redogörelsen för resultatutveckling och verksamhetsuppföljning 2006.

## **§ 8           Årsredovisning 2006**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Årsredovisning, förslag till vinstdisposition verksamhetsåret 2006”, daterad den 5 februari 2007, (Bilaga § 8).

Vid överläggning noterades att förslaget till årsredovisning är i behov av vissa redaktionella justeringar. Verkställande direktören åtog sig att genomföra dessa justeringar.

Styrelsen beslutade att, med de redaktionella justeringarna, godkänna årsredovisningen med förslag till fastställande av resultat- och balansräkning för moderbolag och koncern samt att godkänna förslaget till vinstdisposition.

## **§ 9           Finansrapport**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Finansrapport tertial 3 2006”, daterad den 3 februari 2007, (Bilaga § 9).

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan, att godkänna finansrapporten för 3:e tertialet 2006.

## **§ 10          Rapport från granskning enligt interkontrollplan 2006. Förslag till granskningsplan 2007**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Rapport från granskning enligt interkontrollplan 2006. Förslag till granskningsplan 2007”, daterad den 5 februari 2007, (Bilaga § 10).

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan, att godkänna rapporten över genomförd granskning enligt internkontrollplan för 2006 samt att godkänna plan för granskning av internkontroll för 2007.

## **§ 11          S:t Erik Livförsäkring**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Avtal med S:t Erik Livförsäkring AB”, daterad den 5 februari 2007, (Bilaga § 11).

Torbjörn Dacke lämnade en kompletterande redogörelse.

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan, att uppdra åt verkställande direktören att teckna avtal med S:t Erik Livförsäkring AB.

## § 12 Vällingby C, lägesrapport

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ” Vällingby Centrums förnyelse - lägesrapport”, daterad den 9 februari 2007, (Bilaga § 12).

Verkställande direktören lämnade en kompletterande redogörelse.

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

Verkställande direktören åtog sig att återkomma till styrelsen med en rapport avseende den intervjuundersökning som genomförts rörande Vällingby Centrum.

## § 13 Skrapan, riskanalys

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ” Skrapan Riskanalys”, daterad den 9 februari 2007, (Bilaga § 13).

Verkställande direktören lämnade en kompletterande redogörelse.

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

## § 14 Skrapan, lägesrapport

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Skrapans ombyggnad och nyproduktion”, daterad den 8 februari 2007, (Bilaga § 14).

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan,

att utöka/komplettera tidigare fattat investeringsbeslut om totalt 970 Mkr med 18 Mkr mot bakgrund av faktisk indexutveckling på marknaden,

att utöka/komplettera tidigare fattat investeringsbeslut om totalt 970 Mkr med 20 Mkr för merkostnader p g a försenat bygglov och försenad produktionsstart,

att utöka/komplettera tidigare fattat investeringsbeslut om totalt 970 Mkr med 92 Mkr för genomförande av projektets hyresgästanpassningar,

samt att godkänna rapporten.

## § 15 Ombildning till bostadsrätt

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Ombildning till bostadsrätt”, daterad den 9 februari 2007, (Bilaga § 15).

Under överläggning yrkade vice ordföranden och ledamoten Leif Hjärpe, med instämmande av suppleanten Mehdi Oguzsoy, att styrelsen beslutar

”att i enlighet med den Socialdemokratiska budgetreservationen i kf, samt reservation i Stockholm Stadshus AB, inte ombilda eller utförsälja allmännyttan,

samt att därutöver anföra följande

Vi vill värna den mångfald som idag finns på bostadsmarknaden i staden . Problemet i Stockholm är inte att hyresrätterna är för många, snarare att de är för få. Ombildningarna i det privata beståndet har pågått under hela förra mandatperioden och väntas inte avstanna under kommande år.

Den borgerliga majoritetens massiva utförsäljningsvåg under deras förra mandatperiod har satt sina spår i Stockholm. Sedan 1999 har mer än 40 000 lägenheter omvandlats från hyresrätter till bostadsrätter. Det stora flertalet (77 %) av antalet omvandlade lägenheter i allmännyttan är belägna i innerstaden. I stadsdelar som Vasastaden, Östermalm och Kungsholmen utgörs det kommunala beståndet nu av endast fem procent. Det säger sig själv att det inte är möjligt att fortsätta på den vägen om vi vill att det ska finnas hyresrätter kvar i staden.

Särskilt upprörande är också den överföring av stora värden som sker från det allmänna till enskilda personer och hushåll. När borgerliga politiker nu återigen genomför utförsäljningar så är ett utav redskapen att konsekvent sälja till kraftigt underpris. För att inte våra gemensamma tillgångar skall skänkas bort borde marknadsvärdet vara rådande vid prissättningen på de lägenheter majoriteten nu skall sälja ut.

Hyresrätten är en boendeform som skapar flexibilitet och mångfald och som inte utesluter. Hyresrätten kräver inte att man har flera årslöner på banken eller en hög lön. Hyresrätten är nödvändig för alla som inte har möjlighet att binda stora belopp i sitt boende, för studenter, för arbetslösa och sjuka och för alla som inte har tillräckligt hög lön, (tillsvidareanställning), för att få banklån.

Samtidigt signalerar marknaden att byggandet av bra och billiga hyresrätter i Stockholm i princip kommer att upphöra i och med att den borgliga regeringen kommer att stoppa räntebidragen och investeringsbidragen vid årsskiftet.

I och med utförsäljningen ställs många människor inför ett plågsamt val när deras lägenheter ska ombildas. Ska de ta risken att skuldsätta sig för att köpa sin bostad eller ska de tvingas bli hyresgäster till sina grannar?

Vi är kritiska till att det ska räcka med att 40 % av de boende visar intresse för att få fastigheten värderad. Det förefaller rimligare att denna rätt förbehålls en majoritet av de boende.

Vi tycker det är bra med blandade upplåtelseformer. Det ska finnas både hyresrätter, bostadsrätter och egna hem i alla delar av staden. I den borgliga retoriken pratar man också om blandade upplåtelseformer och om att ombildningar främst ska ske i ytterstaden. Verkligheten visar dock något helt annat, nämligen att ombildningar

främst sker i attraktiva lägen i innerstaden. Av de intresseanmälningar som har inkommit till stadens bostadsbolag framgår att den absoluta majoriteten av de aktuella lägenheterna ligger i innerstaden eller i attraktiv närförort. Risken är alltså stor att mångfalden snarare minskar och att segregationen ökar.

Sammantaget innebär den borgerliga bostadspolitiken att den sociala dimensionen försvinner och att bostaden blir en handelsvara för de resursstarka i samhället. En sådan osolidarisk politik kommer att öka klyftorna i samhället och exkludera allt fler människor från det allra mest grundläggande i ett välfärdssamhälle, - rätten till bostad!”

Under överläggning yrkade ledamoten Yvonne Ruwaida att styrelsen beslutar

”att i enlighet med den miljöpartiets budgetreservationen i kf, samt reservation i Stockholm Stadshus AB, inte ombilda eller utförsälja allmännyttan,

samt att ge vd i uppdrag att genomföra en konsekvensanalys av vad majoritetens ägardirektiv innebär för sysselsättningen i bolaget samt utarbeta en strategi för att möta en eventuell sysselsättningsminskning.”

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan, att godkänna i ärendet föreslagen hanteringsordning samt i övrigt godkänna rapporten.

Mot beslutet reserverade sig vice ordföranden samt ledamöterna Leif Hjärpe och Yvonne Ruwaida.

## § 16 Sammanträdestider 2007

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Förslag till sammanträdestider 2007”, daterad den 12 februari 2007, (Bilaga § 16).

Styrelsen beslutade att fastställa följande kommande sammanträdestider år 2007:

29 mars	kl 09.00	HK, Vällingby
4 maj	kl 09.00	Heldag inkl lunch och avtackning av tidigare styrelse
5 juni	kl 09.00	Heleneborgsgatan 2 A
26-28 augusti		Studieresa, styrelsemöte
2 oktober	kl 09.00	Heleneborgsgatan 2 A
4 december	kl 09.00	Heleneborgsgatan 2 A

## § 17 Inkomna skrivelser

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Skrivelser till Svenska Bostäders styrelse att anmälas på styrelsesammanträde”, (Bilaga § 17).

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

## § 18 Övriga frågor

### a) Individuell mätning av tappvarmvatten

Förelåg ordförandens skrivelse ”Individuell mätning av tappvarmvatten”, daterad den 22 februari 2007 (Bilaga § 18).

Styrelsen beslutade att överlämna skrivelsen till verkställande direktören för beredning.

### b) Förhandlingsöverenskommelse avseende 2007 års hyror

Sven Belfrage lämnade en muntlig rapport rörande förhandlingsöverenskommelsen avseende 2007 års hyror.

Styrelsen beslutade att godkänna rapporten.

### c) Boinflytandefrågor

Verkställande direktören åtog sig att återkomma till styrelsen med en rapport för arbetet med boinflytande och hyresgästernas möjlighet att göra tillval.

Vid protokollet

Klas Heldesten