

**Nr 2 - 2007**

Protokoll fört vid sammanträde med  
AB Svenska Bostäders styrelse den 29 mars 2007  
på Svenska Bostäders huvudkontor

Justeras:

Kristina Alvendal

Teres Lindberg

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)  
Camilla Thorstensson (kd)  
Karin Ehlin Kolk (s)  
Håkan Sundman (s)  
Mehdi Oguzsoy (v)

Personalrepresentanten

Kjell Savenholm

Verkställande direktören

Göran Wendel

Dessutom närvarade tjänstemännen vid Svenska Bostäder Sven Belfrage, Torbjörn Dacke och Klas Heldesten samt auktoriserad revisorn Ingemar Rindstig (§ 4), lekmanarevisorerna Börje Linder (§ 4) och Bengt Akalla (§ 4) och revisorn Örjan Palmqvist, revisionskontoret (§ 4).

**§ 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 § 12.

## § 3 Anmälan om protokollsjustering

Anmälades att protokoll från styrelsens sammanträde den 22 februari 2007 (nr 1 - 2007) är justerat och utsänt.

## § 4 Revisions-PM

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Revisions PM årsbokslut 2006”, daterad den 19 mars 2007, (Bilaga § 4).

Lekmannarevisorerna Börje Linder och Bengt Akalla samt revisorn Örjan Palmqvist lämnade en kompletterande muntlig redogörelse rörande lekmannarevisorernas granskning. Auktoriserad revisorn Ingemar Rindstig lämnade en kompletterande muntlig redogörelse rörande den genomförda revisionen av företaget.

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

## § 5 VD- och styrelseansvarsförsäkring, anmälan

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”VD- och styrelseansvarsförsäkring gälland för bl a Svenska Bostäders styrelse - anmälan”, daterad den 19 mars 2007, (Bilaga § 5).

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

## § 6 Förslag till budget 2008 och inriktning 2009 och 2010

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Förslag till budget 2008 och inriktning 2009 och 2010”, daterad den 13 mars 2007, (Bilaga § 6).

Torbjörn Dacke lämnade en kompletterande redogörelse i huvudsak enligt föredragningspromemoria, (Bilaga § 6 a).

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

”att delvis godkänna förslag till budget 2008 och inriktning 2009 och 2010;

samt att därutöver anföra följande

Vi vänder oss emot utförsäljningen av allmännyttan eftersom 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.

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.

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 bostadspolitik 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!

Vi noterar att borgarnas minskningar av räntebidrag och investeringsstöd kommer att innebära att 20 % av produktionskostnadens finansiering försvinner. Vi ser nu svart på vitt att detta kommer att leda till senareläggning av projekt och höjda hyresnivåer.

Vi tycker att Järvalyftet, som vi initierade under förra mandatperioden, är ett bra satsning och ett bra exempel på dialog med de boende och boendeinflytande i stort. Vår uppfattning är att liknande projekt bör initieras även i andra stadsdelar.”

Under överläggning yrkade ledamoten Yvonne Ruwaida, med instämmande av suppleanten Mehdi Oguzsoy såvitt avser andra att-satsen, att styrelsen beslutar

”att delvis godkänna Förslag till budget 2008 och inriktning 2009 och 2010

att tillföra ett stycke under 4.1 Utmaningar

#### Miljömål

Miljöarbetet som Svenska Bostäder framgångsrikt har arbetat med under många år ska vidareutvecklas. Det är viktigt att gå vidare med och ökar takten av PCB saneringen, radonåtgärderna, osv. De miljömål som gällde för 2006 ska vara de styrande i det fortsatta arbetet. Kunskap och teknikutvecklingen gör att miljömålen ska utvärderas och skärpas under år 2007.

samt att därutöver anför följande

Att miljöpartiet för övrigt vill föra in de förslag som finns i miljöpartiets budgetmotion till kommunfullmäktige.”

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan, att godkänna förslaget till budget 2008 och inriktning 2009 och 2010.

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

## § 7 Ombildning till bostadsrätt, lägesrapport

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Ombildning till bostadsrätt”, daterad den 19 mars 2007, (Bilaga § 7).

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

”att godkänna rapporten

att avbryta ombildningen till bostadsrätt

samt att därutöver anför följande

Vi kan se på de intresseanmälningar som har inkommit att det i princip bara rör fastigheter i innerstaden och i direkt närförort. Att säga att man genomför ombildningen för att motverka segregationen är ett hyckleri utan dess like.

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 godkänna rapporten

att avbryta ombildningen till bostadsrätt i innerstaden och i miljonprogramsområdena

samt att därutöver anföra följande

Färska siffror från de kommunala bostadsbolagen visar att ombildningen till bostadsrätt i innerstaden accelererar. Ombildningen av hyresrätt i innerstaden riskerar att förändra hela utseendet på bostadspolitiken. Ett beslut om ombildning är oåterkalleligt; vi kan aldrig få tillbaka hyresrätterna i innerstaden igen. Vi kan konstatera att mer än hälften av hyresrätterna hos Svenska Bostäder och Familjebostäder hittills kommer att omvandlas, och 25% hos Stockholmshem.

Samtidigt gick de borgerliga till val med löften om att värna hyresrätten i city. Därför kräver vi en folkomröstning där medborgarna själva får bestämma utvecklingen.

Miljöpartiets granskning av de borgerliga valmanifesten visar att centern, folkpartiet och kristdemokraterna sviker sina vallöften vad gäller bostadspolitiken. De ville samtliga, utom moderaterna, värna hyresrätten i innerstaden.

De borgerliga håller inte sina löften från valrörelsen. Miljöpartiet föreslår därför att en folkomröstning ska hållas i frågan om ombildning av hyresrätter i innerstaden.

Vi är kritiska till att det ska räcka med att 40 % av de boende i miljonprogramsområdena visar intresse för att få fastigheten värderad. Det förefaller rimligare att denna rätt förbehålls en majoritet av de boende. Dessutom är vi kritiska till att särskilda insatser görs och resurser avsätts för att få boende i dessa områden att ombilda.

Det finns flertalet skäl till att vara kritisk till ombildning i miljonprogramsområdena. Trots att många hyresgäster i miljonprogramsområdena betalat ett överskott i hyrorna som ska gå till renoveringar så väntar bostadsbolagen på en utförsäljning för att slippa ta tag i renoveringarna. De som ombildar vet ofta inte vilket ideellt arbete som krävs för att hålla igång en bostadsrättsförening, och det finns sällan kunskap om hur man gör upphandlingar eller kontrakterar hantverkare. De som väljer att bo kvar som hyresgäster efter en ombildning får ofta en press på sig att flytta så att bostadsrättsföreningen kan sälja lägenheten och få in pengar.”

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

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

Vice ordföranden framförde önskemål om att redovisningar av intresseanmälningar för ombildning till bostadsrätt görs med en uppdelning på innerstad, närförort och ytterstad. Verkställande direktören åtog sig att se över redovisningen och på vilket sätt vice ordförandens önskemål kan tillgodoses.

## **§ 8 Vällingby C, lägesrapport**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Vällingby Centrums förnyelse - lägesrapport”, daterad den 19 mars 2007, (Bilaga § 8).

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

## **§ 9 Skrapan, riskanalys**

## **SEKRETESS**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Skrapan Riskanalys”, daterad den 14 mars 2007, (Bilaga § 9).

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan, att godkänna anmälan av rapporten med bolagets kommentarer och handlingsplan.

## **§ 10 Val av lekmannarevisorer samt nominering av styrelseledamöter till AB Stadsholmen**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Val av lekmannarevisorer samt nominering av styrelseledamöter till AB Stadsholmen”, daterad den 14 mars 2007, (Bilaga § 10).

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan,

att välja Bengt Lagerstedt (m) till lekmannarevisor och Gun Risberg (s) till lekmannarevisorssuppleant i Stadsholmen för tiden till och med årsstämman 2011;

samt att nominera styrelseledamöter och suppleanter i styrelsen för Stadsholmen för tiden till slutet av den årsstämma som följer efter nästa val till Stockholms kommunfullmäktige enligt följande

Ordförande	Kristina Alvendal (m)
Vice ordförande	Teres Lindberg (s)
Övriga ledamöter	Hugo Nordenfelt (m) Theréz Randquist (m) Hans-Göran Olsson (fp) Leif Hjärpe (s) Yvonne Ruwaida (mp) Folke Dellström (Samfundet S:t Erik)
Suppleanter	Kerstin Gustavsson (m) Gabriel Holmberg (m) Gulan Avci (fp) Camilla Thorstensson (kd) Karin Ehlin Kolk (s) Håkan Sundman (s) Mehdi Oguzsoy (v) Kerstin Westerlund (Samfundet S:t Erik)

## **§ 11 Inkomna skrivelser**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Skrivelser till Svenska Bostäders styrelse att anmälas på styrelsesammanträde”, (Bilaga § 11).

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

## § 12 Övriga frågor

### a) Ändrat datum för styrelsemöte

Verkställande direktören anmälde att styrelsesammanträdet den 4 maj 2007 måste flyttas.

Styrelsen beslutade att hålla styrelsesammanträde tisdagen den 8 maj 2007 (med avtackning av tidigare styrelse). Styrelsesammanträdet den 4 maj 2007 utgår därmed. Noterades att ett seminarium för styrelseledamöter och suppleanter kommer att äga rum den 8 maj 2007 (särskild inbjudan kommer att skickas ut).

### b) Nya regler för kötid

Förelåg ordförandens skrivelse ”Nya regler för kötid”, daterad den 29 mars 2007 (Bilaga § 12 b).

Styrelsen beslutade att överlämna skrivelsen till verkställande direktören för beredning.

### c) Utträde ur SABO

Förelåg ordförandens skrivelse ”Utträde ur SABO”, daterad den 29 mars 2007 (Bilaga § 12 c).

Styrelsen beslutade att överlämna skrivelsen till verkställande direktören för beredning.

### d) Effekter av utförsäljningar

Suppleanten Mehdi Oguzsoy begärde att effekterna av utförsäljning av fastigheter för ombildning till bostadsrätt skall redovisas.

Verkställande direktören åtog sig att återkomma till styrelsen i frågan.

Vid protokollet

Klas Heldesten