

Nr 4 - 2007

Protokoll fört vid sammanträde med AB Svenska Bostäders styrelse den 5 juni 2007 på Svenska Bostäders kontor på Heleneborgsgatan 2 A

Justeras:

Kristina Alvendal

Teres Lindberg

Närvarande:

Ordföranden

Kristina Alvendal (m)

Vice ordföranden

Teres Lindberg (s)

Ledamöterna

Hans-Göran Olsson (fp)
Yvonne Ruwaida (mp)

Suppleanterna

Kerstin Gustavsson (m) tjug
Gabriel Holmberg (m) tjug
Gulan Avcı (fp)
Camilla Thorstensson (kd)
Håkan Sundman (s) tjug
Mehdi Oguzsoy (v)

Personalrepresentanten

Curt Öhrström
Eva Blomqvist

Ersättare

Kjell Savenholm

Verkställande direktören

Göran Wendel

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

§ 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 § 16.

§ 3 Anmälan om protokollsjustering

Anmälades att protokoll från styrelsens sammanträde den 8 maj 2007 (nr 3 - 2007) är justerat och utsänt.

§ 4 Instruktion för arbetsfördelning mellan styrelsen och verkställande direktören m m

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Instruktion för arbetsfördelning mellan styrelsen och verkställande direktören m m”, daterad den 21 maj 2007, (Bilaga § 4).

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.

§ 5 Finansrapport 1:a tertialet 2007

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Finansrapport tertial 1 2007”, daterad den 23 maj 2007, (Bilaga § 5).

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan, att godkänna finansrapport för 1:a tertialet 2007.

§ 6 Bokslut och prognos tertial 1 2007

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Bokslut tertial 1 och prognos 1 för helåret 2007”, daterad den 22 maj 2007, (Bilaga § 6).

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

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan, att godkänna redogörelsen av utfall första tertialet 2007 och resultat- och investeringsprognos 1 för helåret 2007.

§ 7 Vällingby C, lägesrapport

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Vällingby Centrums förnyelse - lägesrapport”, daterad den 28 maj 2007, (Bilaga § 7).

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

§ 8 Fortsatt utveckling av Vällingby – Arena och bostäder

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Fortsatt utveckling av Vällingby – Arena och bostäder”, odaterad, (Bilaga § 8).

Verkställande direktören lämnade en kompletterande redogörelse.

Under överläggning gjorde vice ordföranden, ledamoten Yvonne Ruwaida och tjugi suppleanten Håkan Sundman, med instämmande av suppleanten Mehdi Oguzsoy, följande särskilda uttalande:

”Detta är ett väldigt bra exempel på hur en ägare till en centrumanläggning kan agera för att stärka området och ta ansvar för ett områdes fortsatta utveckling. Svenska Bostäder bedriver i Vällingby en aktiv centrumförvaltning med planer på brett samarbete med kultur, idrott, skolor etc. Vi anser att det är djupt beklagligt att den borgerliga majoriteten väljer att avhända sig Centrumkompaniet och därmed omöjliggör för staden att bedriva en aktiv centrumförvaltning i de berörda centrumanläggningarna.”

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan, att godkänna rapporten samt att uppdra åt verkställande direktören att inleda överläggningar med AB Storstockholms Lokaltrafik (SL), berörda kommunala förvaltningar och andra organisationer i enlighet med vad som redovisats i ärendet.

§ 9 Ombildning till bostadsrätt

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Ombildning till bostadsrätt”, daterad den 29 maj 2007, (Bilaga § 9).

Under överläggning yrkade vice ordföranden och tjugi suppleanten Håkan Sundman, med instämmande av suppleanten Mehdi Oguzsoy, att styrelsen beslutar

”att avslå VD:s förslag till beslut

att kollektivhusen medges ett generellt undantag från ombildning

samt att därutöver anföra följande

All försäljning av bolagets egendom måste nogsamt prövas utifrån aktiebolagslagens regler kring ekonomi, förvaltning och bolagets bästa. Vi anser att det är oförenligt med aktiebolagslagen och bolagets bästa att sälja ut bostadsbeståndet. Det torde dessutom vara oförenligt med kommunallagens krav på att alla kommunens medborgare ska behandlas lika och kommunens förbud mot understöd till enskild medborgare. Det råder ingen tvekan om att det föreslagna priset är långt under rådande bostadsrättsmarknadspris.

Vi socialdemokrater är emot den pågående utförsäljningen av stadens allmännyttiga hyresrätter. 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 eller en fast anställning.

Den borgerliga majoritetens massiva utförsäljningsvåg under deras förra mandatperiod har satt sina spår i Stockholm. Det stora flertalet 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. De privata hyresrätterna omvandlas nu i snabb takt vilket gör det än viktigare att staden behåller de allmännyttiga hyresrätterna.

Särskilt upprörande är 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 av redskapen att konsekvent sälja till priser under rådande bostadsrättsmarknadspris. För att inte våra gemensamma tillgångar skall skänkas bort borde marknadsvärdet vara rådande vid prissättningen på de lägenheter majoriteten nu skall sälja ut.

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. Konsekvensen blir att mångfalden 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 anser dessutom att värderingsprincipen för Östberga är minst sagt märklig. Vi tolkar VD:s förslag som att det föreslagna försäljningspriset sätts till priset föreningarna fick år 2003 + en indexuppräknings med 25%. Detta låter synnerligen lågt och vi anser inte att det finns någon grund för att värdera priset annorlunda i Östberga än i övriga staden.

Slutligen vill vi att styrelsen fastställer att kollektivhusen ska medges ett generellt undantag från ombildning enligt deras eget önskemål.”

Under överläggning yrkade ledamoten Yvonne Ruwaida att styrelsen beslutar

”att i första hand

- Avslå förslaget till att använda standardiserade köpeavtal (2)
- Ge Svenska Bostäders ledning i uppdrag att återkomma med tydligare underlag för hur prissättningen har skett i de aktuella fastigheterna (3).
- Tillstyrka generellt undantag för kollektivhus (4)
- Ge Svenska Bostäders ledning i uppdrag att återkomma med tydligare underlag gällande prissättningsprincip i Östberga (5)

att i andra hand

- Avslå förslaget till att använda standardiserade köpeavtal (2)
- Avslå samtliga erbjudanden om försäljning (3)
- Tillstyrka generellt undantag för kollektivhus (4)
- Godkänna förslaget till prissättningsprincip i Östberga (5)

Förslaget (2) att använda standardiserade köpeavtal för försäljning till bostadsrättsföreningar minskar styrelsens möjlighet till insyn i försäljningarna. Det räcker inte att ledamöterna kan få ta del av handlingarna på begäran. Ledamöterna ska inte behöva vidta särskilda åtgärder för att ta del av materialet utan ska snabbt kunna bilda sig en uppfattning om varje försäljnings art när de får handlingarna. Ledningen bör därför presentera fullständig bakgrundsinformation för styrelsen vid varje försäljning.

Underlaget för bostadsrättsombildningarna (3) är undermåligt. Det är inte rimligt att ledamöterna ska behöva vidta särskilda åtgärder för att kunna ta ställning till beslutet. Ledamöterna behöver dessutom få mer detaljerad kunskap gällande hur boendekostnaden för köparna blir, vilka priser som finns för motsvarande boende i området och så vidare. Därför ska ledningen inför nästa styrelsemöte återkomma med tydligare underlag för hur prissättningen har skett i de aktuella fastigheterna.

I andra hand ska erbjudandet om försäljning i (3) avslås. Samtliga erbjudanden i (3) gäller fastigheter i delar av staden där andelen bostadsrätter redan är hög. Det är viktigt att hela staden, även innerstaden, har blandade boendeformer. Hyresrätter är ett sätt för låg- och medelinkomsttagare att få möjlighet att bo i attraktiva miljöer. Dessa ska inte bli ett ”reservat” för höginkomsttagare.

Kollektivhusen (4) är viktigt att bevara som boendeform. En utförsäljning av dessa hus kommer att innebära att de snabbt förvandlas till ”vanliga” bostadsrätter, och hela poängen med kollektivhusens sociala funktion kommer att utplånas. Kollektivhus uppfyller redan bostadsrättsföreningens fördelar med inflytande över boendemiljön, men har samtidigt en trygghet i form av professionell förvaltning.

Underlaget för prissättningsprincipen i Östberga (5) är undermåligt. Det är inte rimligt att ledamöterna ska ta ställning till ärendet på så knapphändiga och svårgenomträngliga uppgifter. Många frågor får inte svar, till exempel varför värderingsföretaget har kommit fram till ett värde som är högre än indexvärdet. Därför ska ledningen inför nästa styrelsemöte återkomma med tydligare underlag gällande prissättningsprincipen i Östberga.

I andra hand ska prissättningsprincipen godkännas och bostadsrättsföreningarna få erbjuda om att köpa de aktuella fastigheterna i Östberga (5).”

Under överläggning gjorde Curt Öhrström (FAF), Kjell Savenholm (Ledarna) och Eva Blomqvist (SKTF) följande personalyttrande:

”Gällande utförsäljningen av Svenska Bostäders bostadsbestånd. Med anledning av det hot dessa ombildningar och eventuella försäljningar utgör mot våra anställningar och arbetstillfällen motsätter vi oss skarpt dessa planer. Som personalrepresentanter befarar vi att konsekvenserna av ovanstående förslag kan leda till övertalig personal. Om styrelsen ändå beslutar sig för att gå vidare med dessa planer kräver vi att man genomför en konsekvensanalys av vad förslaget innebär för sysselsättningen i bolagen.

Vi föreslår därför att bolagsstyrelsen beslutar

att inte genomföra försäljningarna,

samt att ge bolaget i uppdrag att genomföra en konsekvensanalys av vad det innebär för personalen om en utförsäljning blir av.”

Styrelsen beslutade att

att godkänna i ärendet redovisat förslag till standardiserat köpeavtal,

att erbjuda fastigheter till försäljning i enlighet med vad som föreslås i ärendet,

att lämna skrivelserna om generell undantag för kollektivhus utan åtgärd,

att för sin del godkänna i ärendet redovisat förslag till prissättning för fastigheter i Östberga,

att i övrigt godkänna rapporten,

samt att förklara denna paragraf för omedelbart justerad.

Mot beslutet reserverade sig vice ordföranden, ledamoten Yvonne Ruwaida och tjug supplementen Håkan Sundman.

§ 10 Utträde ur SABO

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Utträde ur SABO”, daterad den 25 maj 2007, (Bilaga § 10).

Under överläggning yrkade vice ordföranden, ledamoten Yvonne Ruwaida och tjug supplementen Håkan Sundman, med instämmande av supplementen Mehdi Oguzsoy, att styrelsen beslutar

”att ej uppdra åt verkställande direktören att före den 30 juni 2007 begära utträde ur SABO för Svenska Bostäder med dotterbolag

att kvarstanna som medlem i SABO,

att uppdra åt verkställande direktören att återkomma till styrelsen med en konsekvensanalys avseende utträdet påverkan får för staden som helhet. Både när det gäller

oroligheter i partsförhållanden och investerares intresse för Stockholm,

samt att därutöver anföra följande

Det är tragiskt men inte särskilt förvånande att Kristina Alvendal föreslår utträde ur SABO. Vi kommer att missa en rad samverkansmöjligheter med andra allmännyttiga bostadsbolag i landet i och med. Dessutom innebär detta att Svenska Bostäder behöver en ny tvistlösningsmodell vid strandade hyresförhandlingar.

Ordförande tvingar här fram ett ärende utan analys av konsekvenserna. Ska en styrelse kunna fatta vettiga beslut krävs godtagbara underlag. I det här fallet saknas analys både för hur utträdet berör svenska bostäder direkt och för hur utträdet påverkar Stockholm i ett mer övergripande perspektiv. En av de viktigaste faktorerna för en god avkastning för fastighetsägarna är lugn och ro på bostadsmarknaden. Vilken påverkan skulle en större oro ge på Stockholms bostads och fastighetsmarknad? Hur ska vi lyckas att också fortsättningsvis få till de investeringar som behövs från privata investerare för att klara hem bostadsbyggandet och utvecklingen av Stockholm?

Enligt Alvendals skrivelse är anledningen till utträdet att organisationen har en partipolitisk agenda. Styrelseledamöterna väljs av SABO:s kongress och de förtroendevalda kongressombuden speglar den politiska sammansättningen i företagens styrelser. Man kan undra vad Alvendal har för demokratisyn om hon ifrågasätter detta.

Vi anser att det är en självklarhet att Svenska Bostäder ska kvarstanna som medlem i SABO.”

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan,

att uppdra åt verkställande direktören att före den 30 juni 2007 begära utträde ur SABO för Svenska Bostäder med dotterbolag,

att återkomma till styrelsen med redogörelse för och förslag till hur Svenska Bostäder med dotterbolag praktiskt ska kunna hantera effekterna av utträde ur SABO – särskilt vad gäller tvistelösning vid strandade hyresförhandlingar,

samt att förklara denna paragraf för omedelbart justerad.

Mot beslutet reserverade sig vice ordföranden, ledamoten Yvonne Ruwaida och tjug supplementen Håkan Sundman.

§ 11 Olovlig andrahandsuthyrning, rapport och förslag till strategi SEKRETESS

Förelåg verkställande direktörens skrivelse rörande olovlig andrahandsuthyrning (odaterad), (Bilaga § 11).

Under överläggning yrkade ledamoten Yvonne Ruwaida att styrelsen beslutar

§ 14 Strategi för äldres boende och funktionshinderade, rapport och förslag, (bordlagt 2007-05-08, § 4)

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Rapport och förslag till strategi för boende för äldre och funktionshinderade”, daterad den 26 april 2007, (Bilaga § 14).

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan, att godkänna rapporten samt att anta i ärendet redovisat förslag till strategi.

§ 15 Inkomna skrivelser

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Skrivelser till Svenska Bostäders styrelse att anmälas på styrelsesammanträde”, (Bilaga § 15).

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

§ 16 Övriga frågor

a) Studieresa för styrelsen

Verkställande direktören redogjorde för planerad studieresa till Köpenhamn för styrelsen den 26-28 augusti 2007. Inbjudan och program kommer att skickas ut senare. Noterades att styrelsemöte skall hållas under vistelsen i Köpenhamn.

Vid protokollet

Klas Heldesten