

**Nr 6 - 2007**

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

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)  
Yvonne Ruwaida (mp)

Suppleanterna

Kerstin Gustavsson (m)  
Gabriel Holmberg (m)  
Gulan Avcı (fp)  
Karin Ehlin Kolk (s) t.j.g.  
Håkan Sundman (s)  
Mehdi Oguzsoy (v)

Personalrepresentanten  
Ersättare

Curt Öhrström  
Kjell Savenholm

Verkställande direktören

Göran Wendel

Dessutom närvarade tjänstemännen vid Svenska Bostäder Sven Alexandersson, Sven Belfrage, Patrik Emanuelsson och Klas Heldesten samt Torbjörn Dacke, borgarrådssekreteraren Helena Olsson och Karin Zakariasson, Newsec Advice AB (§ 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 § 14.

## § 3 Anmälan om protokollsjustering

Anmäldes att protokoll från styrelsens sammanträde den 26 augusti 2007 (nr 5 - 2007) är justerat och utsänt.

## § 4 Värderingsprinciper, Newsec

Karin Zakariasson, Newsec Advice AB, lämnade en redogörelse för hur en värdering av fastighet görs vid försäljning till bostadsrättsförening.

Ordföranden tackade för redogörelsen.

## § 5 Vällingby C, lägesrapport

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Vällingby Centrums förnyelse - lägesrapport”, daterad den 20 september 2007, (Bilaga § 5).

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

## § 6 Järva, lägesrapport

Patrik Emanuelsson lämnade en lägesrapport för Järvalyftet i huvudsak enligt föredragningspromemoria, (Bilaga § 6 a).

Styrelsen beslutade att godkänna lägesrapporten.

## § 7 Bostadsrättsombildning

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Ombildning till bostadsrätt”, daterad den 20 september 2007, (Bilaga § 7). Verkställande direktören hemställde, med justering av hemställan i skrivelsen, att styrelsen skall besluta uppmana bostadsrättsföreningarna i fastigheterna Måttbandet 1 och 3 att efterhöra med hyresgästerna i Måttbandet 2 om intresse att gemensamt förvärva fastigheterna.

Under överläggning yrkade vice ordföranden och tjug suppleanten Karin Ehlin Kolk, med instämmande av suppleanten Mehdi Oguzsoy, att styrelsen beslutar

”att avslå VD:s förslag om att erbjuda fastigheter till försäljning i enlighet med det som står i ärendet

att inte uppdra år VD att återkomma med förslag till erbjudande avseende försäljning av fastigheten Morkullan 2 till bostadsrättsförening

att bifalla VD:s förslag om att inte erbjuda Harpan 25 till försäljning

att bifalla VD:s förslag om att inte erbjuda Pyramiden 12 samt Pyramiden 9, 10, 11, och 13 till försäljning

att bifalla VD:s förslag om att Måttbandet 1 och 3 inte ska erbjudas till försäljning

att avslå ordförandes tillägg om att Måttbandet 1 och 3 kan erbjudas till försäljning om även Måttbandet 2 ingår

att avslå VD:s förslag om att erbjuda Mörsaren 7 och 8 till försäljning

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 de föreslagna priserna 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 vill eller 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 utbildningar 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 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 utbildningen till bostadsrätt i innerstaden och i miljonprogramsområdena

samt att därutöver anföra följande

Utbildningen av hyresrätt i innerstaden riskerar att förändra hela utseendet på bostadspolitiken. Ett beslut om utbildning 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.

I ärendet framgår att även en kulturhistoriskt klassad fastighet, Morkullan 2, ska förberedas för försäljning. Fastigheten är en viktig del av Stockholms kulturarv och ska vara kvar i stadens ägo för att säkerställa att kulturarvet också i framtiden blir tillgängligt för alla stadens invånare. Om fastigheterna får en privat ägare är risken för stor att allmänhetens tillgänglighet försvåras, och priset kommer troligen att bli så högt (i synnerhet när lägenheterna säljs vidare efter utbildning, vilket har skett i andra utbildade fastigheter) att ingen med mindre resurser än en förmögenhet kommer att kunna bo där.

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 utbildas.

Det finns flertalet skäl till att vara kritisk till utbildning 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 väljer att bo kvar som hyresgäster efter en utbildning

får ofta en press på sig att flytta så att bostadsrättsföreningen kan sälja lägenheten och få in pengar.”

Under överläggning gjorde Curt Öhrström (FAF) och Kjell Savenholm (Ledarna) följande personalyttrande:

”Med anledning av det hot dessa ombildningar och eventuella försäljningar utgör mot våra anställningar och arbetstillfällen emotsäger 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,  
att ge bolagen i uppdrag att genomföra en konsekvensanalys av vad det innebär för personalen om en utförsäljning blir av.”

Styrelsen beslutade bordlägga ärendet såvitt avser fastigheten Gjutaren Mindre 10.

Styrelsen beslutade därefter, i enlighet med verkställande direktörens hemställan,

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

- Pyramiden 5,
- Pyramiden 6,
- Urvädersklippan Större 21,
- Fikonet 5,
- Fikonet 8, del av,
- Kolaren 1 och
- Randers 2;

att uppdra åt VD att återkomma med förslag till erbjudande avseende försäljning av fastigheten Morkullan 2 till bostadsrättsförening;

att fastigheten Harpan 25 inte skall erbjudas till försäljning till bostadsrättsförening;

att fastigheten Pyramiden 12 inte skall erbjudas till försäljning till bostadsrättsförening och inte heller Pyramiden 9, 10, 11 och 13 om dessa skulle inkomma med intresseanmälningar;

att uppmana bostadsrättsföreningarna i fastigheterna Måttbandet 1 och 3 att efterhöra med hyresgästerna i Måttbandet 2 om intresse att gemensamt förvärva fastigheterna;

att fastigheterna Mörsaren 7 och 8 skall erbjudas till försäljning samt att uppdra åt verkställande direktören att återkomma med förslag på köpeskilling och övriga villkor;

att i övrigt godkänna rapporten;

samt att förklara denna paragraf för omedelbart justerad.

Mot beslutet reserverade sig vice ordföranden, ledamoten Yvonne Ruwaida och tjugi suppleanten Karin Ehlin Kolk.

## **§ 8 Försäljning av tomträtt till fastighet**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Försäljning av tomträten till fastigheten Obligationen 5 i Hägersten”, daterad den 20 september 2007, jämte komplettering genom skrivelse daterad den 28 september 2007, (Bilaga § 8).

Under överläggning gjorde ledamoten Yvonne Ruwaida följande särskilda uttalande:

”I princip ska bostadsrättsföreningar kunna förvärva tomträten till fastigheten, men detta ska inte ske till underpris. Underlaget för det aktuella ärendet är undermåligt då det dels inte framgår någon köpesumma och dels är skrivet på ett otydligt sätt. Det är oklart huruvida fastighetens ombyggnad (och faktumet att den är evakuerad) påverkar försäljningen av tomträten.”

Under överläggning yrkade vice ordföranden och tjugi suppleanten Karin Ehlin Kolk, med instämmande av suppleanten Mehdi Oguzsoy, att styrelsen beslutar

”att avslå VD:s förslag till beslut,

samt att därutöver anföra följande

Att sälja fastigheter samtidigt som majoriteten bedriver utförsäljningsiver av allmännyttan är inte förenligt med vår syn om blandade upplåtelseformen. Bostadsbolagen får gärna vara en seriös fastighetsägare som använder beståndet för att både köpa och sälja och på det sättet skapa just blandade upplåtelseformen. Det som saknas är ansvarstagande för framtida generationer stockholmare.”

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan, att godkänna i ärendet redovisat köpekontrakt avseende försäljning av tomträten till fastigheten Obligationen 5.

Mot beslutet reserverade sig vice ordföranden och tjugi suppleanten Karin Ehlin Kolk.

## **§ 9 Finansrapport tertial 2 2007**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Finansrapport tertial 2 2007”, daterad den 18 september 2007, (Bilaga § 9).

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan, att godkänna finansrapport för tertial 2 2007.

## § 10            **Bokslut tertial 2 2007 och prognos 2 2007**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Bokslut åtta månader och ny prognos för helåret 2007”, daterad den 20 september 2007, (Bilaga § 10).

Torbjörn Dacke lämnade en kompletterande redogörelse i huvudsak enligt föredragningspromemoria, (Bilaga § 10 a).

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan, att godkänna redogörelsen av utfallet åtta månader samt att godkänna ny resultat- och investeringsprognos för helåret 2007.

## § 11            **Kollektivhus**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse rörande ombildning av kollektivhus till bostadsrätt, daterad den 18 september 2007, (Bilaga § 11).

Under överläggning yrkade vice ordföranden och tjug suppleanten Karin Ehlin Kolk, med instämmande av suppleanten Mehdi Oguzsoy, att styrelsen beslutar

”att avslå VD:s förslag till beslut

samt att därutöver anföra följande

Det är särskilt tråkigt att man nu väljer att gå vidare med utförsäljning även av kollektivhusen. Kollektivboende är ett boende med stort inflytande för de hyresgäster som bor där.

Tidigare erfarenheter av Högerms ideologiskt betingade ombildning till bostadsrätt har visat att den viktigaste anledning att köpa sin lägenhet är ekonomiskt spekulativ. Därför blir det särskilt anmärkningsvärt när att låta ombilda även kollektivhusen. Dom allra flesta som bor i kollektivhusen gör det genom ett aktivt och medvetet val. Det är denna valfrihet som på ett olyckligt sätt undermineras.

De allra flesta har inte ekonomiska möjligheter att ombilda och samtidigt bo kvar. Stannar man kvar som hyresgäst i en bostadsrättsförening blir man dock av med det inflytande man tidigare haft eftersom ansvaret och inflytandet flyttar från den tidigare kollektivhusföreningen till bostadsrättsföreningen. Erfarenheter visar också att de som ombildat sina lägenheter inom kort säljer densamme, därmed går hela kollektivhustanken om intet. Kvar står de som trodde och verkade för hela idén med sina grannar som hyresvärdar och utan inflytande och förståelse.”

Under överläggning yrkade ledamoten Yvonne Ruwaida att styrelsen beslutar

”att ej erbjuda kollektivhusen till försäljning,

samt att därutöver anföra följande

Styrelsen har tidigare fått ett flertal skrivelser där flera av de av Svenska Bostäders ägda kollektivhus uttrycker en stor oro att den sociala trygghet som finns i kollektivhusen skulle upphöra om dessa blev omvandlade till bostadsrätter och att delar av de boende skulle kunna bli hyresgäster hos sina grannar. Kollektivhusen är för

de boende ett medvetet val av bostadsform och om kollektivhusen säljs upphör möjligheten för ett stort antal människor att välja denna boendeform. Möjligheten som granngemenskapen ger är ett mervärde som för flera av hyresgästerna upplevs som en boendeform där den sociala tryggheten är en del av boendet. Det är av stor vikt att kollektivhusen finns kvar och vill se fler byggda kollektivhus med hyresrätter och inte färre.”

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan, att boende i kollektivhus skall ges samma möjlighet som företagets övriga bostadshyresgäster att omvandla lägenheterna till bostadsrätt.

Mot beslutet reserverade sig vice ordföranden, ledamoten Yvonne Ruwaida och tjugi suppleanten Karin Ehlin Kolk.

## **§ 12 Vice verkställande direktör för AB Svenska Bostäder**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Vice verkställande direktör för Svenska Bostäder”, daterad den 19 september 2007, (Bilaga § 12).

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan, att utse Patrik Emanuelsson till vice verkställande direktör för AB Svenska Bostäder.

## **§ 13 Inkomna skrivelser**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Skrivelser till Svenska Bostäders styrelse att anmälas på styrelsesammanträde”, (Bilaga § 13).

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

## **§ 14 Övriga frågor**

### **a) Skrivelse**

Förelåg suppleanten Mehdi Oguzsoys skrivelse ”Skrivelse angående ombildning av AB Svenska Bostäders bestånd av hyresrätter”, daterad den 2 oktober 2007 (Bilaga § 14 a).

Styrelsen beslutade att överlämna skrivelsen till verkställande direktören för beredning.



b) Extra styrelsesammanträde

Styrelsen beslutade att hålla ett extra styrelsesammanträde onsdagen den 21 november 2007 omedelbart efter styrelsesammanträde i AB Stadsholmen som börjar kl 16.00.

c) Torbjörn Dacke slutar i företaget

Ordföranden framförde styrelsens varma tack till Torbjörn Dacke, som nyligen slutat i Svenska Bostäder, för hans mycket goda insatser för företaget och i samband med styrelsesammanträden.

Vid protokollet

Klas Heldesten