

**Nr 1 - 2008**

Protokoll fört vid sammanträde med AB Svenska Bostäders styrelse den 14 februari 2008 på Svenska Bostäders kontor på 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)  
Barry Andersson (s)  
Yvonne Ruwaida (mp)

Suppleanterna

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

Personalrepresentanten  
Ersättare

Curt Öhrström, Fastighetsanställdas förbund  
Kjell Savenholm, Ledarna

Verkställande direktören

Göran Wendel

Dessutom närvarade tjänstemännen vid Svenska Bostäder Sven Alexandersson, Sven Belfrage, Patrik Emanuelsson och Klas Heldesten samt borgarrådssekreteraren Helena Olsson.

## § 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 § 13.

## § 3 Anmälan om protokollsjustering

Anmäldes att protokoll från styrelsens sammanträde den 21 november 2007 (nr 7 - 2007), den 4 december 2007 (nr 8 - 2007) samt den 11 december 2007 (nr 9 - 2007) är justerat och utsänt.

## § 4 Bostadsrättsombildning

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Ombildning till bostadsrätt”, daterad den 1 februari 2008, (Bilaga § 4).

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

”att avslå vd:s förslag om att erbjuda fastigheterna/tomträtterna Kulltorp 6, Tobaksspinneriet 11, Mowitz 2 och 3, Galoschen 13, Kråsnålen 18, Lackson 8, Plogen 7, Morkullan 2, Arkivbläcket 2, Gropen 29, Kadetten 28, Skålen 27, Riddarsporren 17 och Dalen 4 till försäljning,

att bifalla VD:s förslag att inte erbjuda fastigheterna Karl XV:s Port 1 och Kasernen 1 till försäljning till bostadsrättsföreningar,

att ej heller erbjuda tomträtten Plankan 24 till försäljning till bostadsrättsförening,

att omedelbart avbryta ombildningen av Svenska bostäders bestånd till bostadsrätt,

samt att därutöver anföra följande

Återigen så låter högern sälja ut ett stort antal fastigheter som i huvudsak är lokaliserade i innerstaden.

Idag är 85 procent av Svenska Bostäders bestånd i innerstaden föremål för ombildning. När denna mandatperiod är över kommer allmännyttan i innerstaden att nästan vara uttraderad. Moderaterna genomför utförsäljningen till priser som är mycket ofördelaktiga för stockholmarna och till konsekvens av försämrade samhällsservice och ökad segregation.

Vi socialdemokrater vill ha ett blandat Stockholm. Ett Stockholm där undersköterskans barn leker på gården tillsammans med direktörens barn. Ett

Stockholm där plånbokens tjocklek inte betyder allt för individens frihet och valfrihet. Moderaternas utförsäljningshysteri kommer att skapa ett mer segregerat och kluvet Stockholm. På sikt kommer vi alla stockholmare att bli förlorare på detta.

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 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!"

Under överläggning yrkade ledamoten Yvonne Ruwaida att styrelsen beslutar

”att avbryta ombildningen till bostadsrätt i innerstaden och i miljonprogramsområdena

att avslå förslag om att erbjuda de fastigheter/tomträtter som ligger i innerstad eller miljonprogramsområden till försäljning

att i övrigt godkänna rapporten

samt att därutöver anföra följande

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. 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.

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 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.”

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 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, i enlighet med verkställande direktörens hemställan,

att erbjuda fastigheterna/tomträtterna

- Kulltorp 6 (köpeskilling 113 Mkr)

- Tobaksspinneriet 11 (köpeskillning 98 Mkr)
- Mowitz 2 och 3 (köpeskillning 43 Mkr)
- Galoschen 13, Kråsnålen 18 och Lackskon 8 (köpeskillning 32,5 Mkr)
- Plogen 7 (köpeskillning 72,5 Mkr)
- Morkullan 2 (köpeskillning 76 Mkr)
- Arkivbläcket 2 (köpeskillning 191 Mkr)
- Gropen 29 (köpeskillning 52 Mkr)
- Kadetten 28 (köpeskillning 105 Mkr)
- Skålen 27 (köpeskillning 98 Mkr)
- Riddarsporren 17 (köpeskillning 50 Mkr)
- Dalen 4 (köpeskillning 149 Mkr)

till försäljning i enlighet med vad som föreslås i ärendet,

att inte erbjuda fastigheterna Karl XV:s Port 1 och Kasernen 1 till försäljning till bostadsrättsföreningar,

att bordlägga intresseanmälan avseende tomträtten Plankan 24 samt att uppdra åt VD att återkomma till styrelsen med redovisning av möjligheter för nyproduktion och tredimensionell fastighetsbildning inom kvarteret Plankan,

samt att i övrigt godkänna rapporten.

Mot beslutet reserverade sig vice ordförandens samt ledamöterna Barry Andersson och Yvonne Ruwaida, med instämmande av suppleanten Mehdi Oguzsoy.

Styrelsen beslutade därefter att uppdra åt verkställande direktören att genomföra en konsekvensanalys av vad försäljningar av fastigheter innebär för personalen.

## § 5            **Årsbokslut och årsredovisning 2007**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Årsredovisning, förslag till vinstdisposition verksamhetsåret 2007”, daterad den 31 januari 2008, (Bilaga § 5).

Sven Alexandersson lämnade en kompletterande redogörelse i huvudsak enligt föredragningspromemoria, (Bilaga § 5 a).

Under överläggning gjorde ledamoten Yvonne Ruwaida följande särskilda uttalande:

”Miljöpartiet hänvisar till sin budget för koncernen Svenska Bostäder.”

Under överläggning gjorde suppleanten Mehdi Oguzsoy följande särskilda uttalande:

”I analysen av det ekonomiska utfallet redovisas att sammanlagt 19 fastigheter har sålts till bostadsrätter under året, till ett bokfört värde av 528 mkr. Bland annat på grund av detta bedöms bolagets ekonomiska ställning som mycket god. Samtidigt har bostadsförmedlingens kö ökat med drygt 115 000 personer sedan årsskiftet 2005/2006. Trots den långa bostadskön är det få hushåll som har råd att efterfråga de dyraste lägenheterna på bostadsmarknaden. I VD-kommentarerna understryks mycket riktigt

att Svenska Bostäder därför måste arbeta för hyresrätten som ett konkurrenskraftigt alternativ. Mot bakgrund av detta framstår det som mycket märkligt att förvaltningsarbetet under det gångna året har fokuserats på Järvalyftet, boinflytande, trädgård och trygghetsåtgärder. Järvalyftet – företagets största affärsutvecklingsprojekt – innebär dock inte att boinflytandet ökar. Snarare innebär det motsatsen. Vi har i andra sammanhang visat att informationen till de boende är hotfull och vilseledande, planerna saknar demokratisk förankring och finansieringen är oklar.

Bolagets viktigaste affärsutvecklingsprojekt ska vara att intensifiera arbetet med att göra hyresrätten till ett konkurrenskraftigt alternativ. Det kan den bli genom ett ökat fastighetsbestånd, det vill säga en ökning av byggnadstakten av hyresrätter. Byggandet bör vara särskilt inriktat mot attraktiva och billiga bostäder.”

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan, att godkänna årsredovisningen med förslag till fastställande av resultat- och balansräkning för moderbolag och koncern samt att godkänna förslaget till vinstdisposition.

## **§ 6 Finansiell rapport**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Finansiell rapport”, daterad den 30 januari 2008, (Bilaga § 6).

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan, att godkänna i ärendet redovisad månadsrapport för december 2007.

## **§ 7 Vällingby C, lägesrapport**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Vällingby Centrums förnyelse – lägesrapport”, daterad den 31 januari 2008, (Bilaga § 7).

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

## **§ 8 Förhandlingsöverenskommelse hyror 2008**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Hyresuppgörelse m m för 2008”, daterad den 23 januari 2008, (Bilaga § 8).

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

## **§ 9 Beslutsunderlag för investering avseende nyproduktion av lägenheter i kv Blå Jungfrun, Hökarängen** **SEKRETESS**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Beslutsunderlag för investering avseende nyproduktion av fyra lamellhus inom kv Blå Jungfrun, Hökarängen”, daterad den 25 januari 2008, (Bilaga § 9).

Under överläggning yrkade ledamoten Yvonne Ruwaida att styrelsen beslutar

”att avslå redovisad investering,

samt att därutöver anföra följande

Planen har inte stöd i de mål och utgångspunkter som redovisas i översiktsplanen och byggnadsordningen.

De gröna stråken mellan husen och stadsdelarna bidrar till den goda kvalitén i boendet i förorten. Grönstråken mellan stadsdelarna bär kulturhistoriska värden.

Sammantaget med planerade förtätningar längre norrut på Pepparvägen samt andra acceptabla förtätningar i Farsta och Hökarängen blir naturmarksinrånngen allt för omfattande med detta projekt. Exploateringen som innebär stor skövling av vacker skogsmark ligger längs ett mycket välanvänt och uppskattat parkstråk.

Genom de små stegens tyranni förstör vi bit för bit våra naturmarksområden, vår hembygd och våra barns och äldres möjlighet att njuta av naturen och följa årstidsväxlingarna.

Ärendet är av större allmänt intresse och ej i överrensstämmelse med översiktsplanen och bör därför föras till kommunfullmäktige för antagande.”

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan, att genomföra i ärendet redovisad investering med redovisade förutsättningar och känslighetsanalys samt att uppdra åt verkställande direktören att teckna exploateringsavtal.

Mot beslutet reserverade sig ledamoten Yvonne Ruwaida.

## **§ 10 Nyproduktion, rapport**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Nybyggnadsrapport”, daterad den 31 januari 2008, (Bilaga § 10).

Under överläggning yrkade ordföranden samt ledamöterna Hugo Nordenfelt, Théréz Randqvist och Hans-Göran Olsson att styrelsen beslutar

”att godkänna rapporten,

samt att därutöver anföra

Svenska Bostäder ska bidra till Stockholms försörjning av hyresrätter. Uppdraget i budgeten är att bolaget ska ha producerat omkring 3 000 nya bostäder under mandatperioden. Det är också viktigt att en hög och jämn byggtakt kan fortsätta efter 2010.

Det är bra att Svenska Bostäder har en hög ambitionsnivå när det gäller att hålla produktionsnivån uppe. Det framgår av ärendet att de allra flesta byggen skjutits upp

av planarbeten men att ärendena kommer att kunna sättas igång, dock med något års försening. Det är viktigt att bolaget har en beredskap för att kunna påbörja de byggen som skjuts upp i det senare läget. Samtidigt måste bolaget fortsätta arbetet med att hitta kreativa lösningar för att klara nybyggnationsmålen också under åren efter 2010. Från stadens sida ska uppvaktning av regeringen ske för att få till förändringar i plan- och bygglagen så att exempelvis överklaganden inte kan hindra byggprocesser i lika hög grad som idag.”

Under överläggning gjorde vice ordföranden och ledamoten Barry Andersson följande särskilda uttalande:

”Det är med oro vi ser på den politik som bedrivs ifrån den moderatledda majoriteten. Ambitionen och målet från fullmäktige återspeglar sig väl i VD:s Nybyggnadsrapport. Men vi vet också att exploateringsnämnden knappt markanvisar några hyresrätter. Av de projekt som nämns i ärendet så är samtliga markanvisade under den föregående mandatperioden och under s-ledd majoritet. Ska bolaget ha en rimlig chans att klara de uppsatta målen förutsätts att hela stan jobbar för att det ska bli verklighet.

Högerregeringen har också ställt till det för bostadsproduktionen i staden. 25 procent högre hyror uppskattas uteblivna räntebidrag och investeringsstöd kosta framtida hyresgäster. Att eftersträva högsta möjliga avkastning på marken är ytterligare slag mot hyresrätten som upplåtelseform.

Samtidigt ter sig motiven för den moderatledda högermajoriteten märklig. Att å ena sidan uppdra om avveckling av beståndet genom bostadsrättsombildning och politiskt och ideologiskt motiverade fastighetsförsäljningar och å andra sidan erhålla högt uppställda utvecklingsmål om nyproduktion som är dömda att misslyckats eftersom dom politiska förutsättningarna inte ges för att klara dom.

För att klara bostadsproduktion över tid så behövs en ansvarsfull politik med kontinuerlig inströmning av markanvisningar för att upprätthålla en hygglig nybyggnadstakt och kompetens på området. Tursamt nog för högerpartierna så tillkom hyggligt många under föregående mandatperiod. Men nu måste det bli ett stopp på den politiska flatheten. VD säger i sin rapport: ”För att nå målet att igenomsnitt påbörja 800 lägenheter per år till 2012 behöver Svenska Bostäder fler markanvisningar i både inner- och ytterstadslägen.” Nu är det upp till bevis!”

Under överläggning gjorde ledamoten Yvonne Ruwaida, med instämmande av suppleanten Mehdi Oguzsoy, följande särskilda uttalande:

”Det är skandal att den borgerliga majoritetens politik i framför allt staden men även på riksnivå orsakar att hälften av de planerade lägenheterna för 2008 inte blir av. De projekt som blir av måste dessutom finansieras med höjda hyresnivåer. Av de faktorer som Svenska Bostäder anger som skäl till att planerade projekt stoppas eller senareläggs kan minst fem direkt kopplas till de borgerligas hyresrättsfientliga politik.

Svenska Bostäders kritik som framgår i ärendet måste tas på allvar – de borgerligas politik motverkar de facto nybyggnation. Att majoriteten vill ha annan upplåtelseform



på planerade hyresrätters bekostnad är skandal, liksom att man istället för att upplåta mark med tomträtt säljer marken till exploatör. Det är inte förvånande, men likväl upprörande, att särskilt förortsprojekt blir drabbade av politiken i allmänhet och de höga direktavkastningskraven i synnerhet. Pengar som skulle kommit förortsbor till del går alltså rakt in i stadens kassa. I ärendet synliggörs också majoritetens oansvariga neddragningar på förvaltningarna – i det här fallet klarar inte stadsbyggnads- och exploateringskontoret att upprätthålla grundläggande verksamhet.

Stockholm behöver fler hyresrätter. Miljöpartiet har i sin budget avsatt 2 miljarder kronor för byggande av små, billiga och miljövänliga lägenheter. För att människor ska ha råd att bo i Stockholm behövs en annan politik. Tillgång till en god bostad ska finnas för alla, oavsett ekonomiska eller sociala resurser. För att garantera att alla människor får tillgång till en bostad av god standard och till en rimlig kostnad måste affärsmässighet och socialt ansvar gå hand i hand. Majoritetens politik är inte ett exempel på detta.”

Styrelsen beslutade i enlighet med hemställan av ordföranden m fl.

### § 11 Skrivelse –intern kötid i Svenska Bostäder

Förelåg vice ordförandens skrivelse ”Intern kötid i Svenska Bostäder”, daterad den 28 januari 2008 (Bilaga § 11). Noterades till protokollet att suppleanten Mehdi Oguzsoy anslöt sig till skrivelsen.

Styrelsen beslutade att överlämna skrivelsen till verkställande direktören för beredning.

### § 12 Inkomna skrivelser

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Skrivelser till Svenska Bostäders styrelse att anmälas på styrelsesammanträde”, (Bilaga § 12).

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

### § 13 Övriga frågor

#### a) Styrelsens lojalitets- och tystnadsplikt

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Allmänt om styrelsens lojalitets- och tystnadsplikt” daterad den 13 februari 2008 (Bilaga § 13 a).

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

Verkställande direktören åtog sig att återkomma till styrelsen med en redogörelse för regler och rutiner rörande allmänna handlingar och sekretess i styrelseärenden.

b) Konsekvensanalys; organisations- och bemanningsfrågor

Patrik Emanuelsson lämnade, i huvudsak enligt föredragningspromemoria, (Bilaga § 13 b), en redogörelse för den konsekvensanalys som företagsledningen genomfört avseende organisations- och bemanningsfrågor sammanhängande med förestående fastighetsförsäljningar.

Styrelsen beslutade godkänna rapporten. Det noterades till protokollet att uppdrag som avses i § 4 ovan därmed fullgjorts.

c) Ombildning till bostadsrätt med konsultstöd

Verkställande direktören informerade, i huvudsak enligt föredragningspromemoria, (Bilaga § 13 c), om ombildning till bostadsrätt med konsultstöd i ett par områden där Svenska Bostäder är en helt dominerande hyresvärd.

Styrelsen beslutade godkänna rapporten.

d) TURteatern

Verkställande direktören lämnade en muntlig rapport rörande Svenska Bostäders begäran om hyreshöjning för TURteatern m m.

Styrelsen beslutade godkänna rapporten.

e) Östberga; beslut på föreningsstämma

Sven Belfrage informerade om formella brister som förevarit i vissa bostadsrättsföreningars beslut och protokoll vid föreningsstämma (köpstämman) samt de underhandskontakter företaget haft med bl a inskrivningsmyndigheten i därmed sammanhängande frågor.

Styrelsen beslutade godkänna rapporten.

f) Ny grafisk profil m m

Patrik Emanuelsson informerade, i huvudsak enligt föredragningspromemoria, (Bilaga § 13 f), om arbetet med en ny grafisk profil för Svenska Bostäder samt den sk Solvalladagen som kommer att genomföras den 30 mars 2008.

Styrelsen beslutade godkänna rapporten.

g) Järvalyftet

Förelåg skrivelse från ledamoten Yvonne Ruwaida och suppleanten Mehdi Oguzsoy, ”Skrivelse till AB Svenska Bostäder angående Järvalyftet”, daterad den 14 februari 2008 (Bilaga § 13 g).

Styrelsen beslutade att överlämna skrivelsen till verkställande direktören för beredning.

h) Gratis hemförsäkring

Förelåg skrivelse från suppleanten Mehdi Oguzsoy, ”Skrivelse till AB Svenska Bostäder angående tecknande av gratis hemförsäkring”, daterad den 14 februari 2008 (Bilaga § 13 h).

Styrelsen beslutade att överlämna skrivelsen till verkställande direktören för beredning.

Vid protokollet

Klas Heldesten