

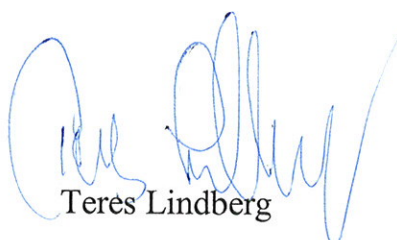
## Nr 3 - 2008

Protokoll fört vid sammanträde med  
AB Svenska Bostäders styrelse den 29 april 2008 i  
Stadshuset

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)  
Gulan Avcı (fp)  
Karin Ehlin Kolk (s)  
Håkan Sundman (s)  
Mehdi Oguzsoy (v)

Personalrepresentanten Curt Öhrström, Fastighetsanställdas förbund  
Lena Österdahl, SKTF

Verkställande direktören Göran Wendel

Dessutom närvarade tjänstemännen vid Svenska Bostäder Lars Brogren, Sven Belfrage, Patrik Emanuelsson och Klas Heldesten, borgarrådssekreteraren Helena Olsson samt Felicia Högnelid, praktikant vid miljöpartiets kansli.

## § 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 m m

Anmäldes protokoll fört vid årsstämma den 1 april 2008 samt att protokoll från styrelsens sammanträde den 18 mars 2008 (nr 2 - 2008) är justerat och utsänt.

## § 4 Ändring ledningsgrupp, anmälan

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Anmälan om ändring i ledningsgrupp", daterad den 15 april 2008, (Bilaga § 4).

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

## § 5 Firmateckning

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Firmateckning", daterad den 4 april 2008, (Bilaga § 5).

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan, att Svenska Bostäders firma skall tecknas

av styrelsen, eller

*två i förening av* Kristina Alvendal, Barry Andersson, Teres Lindberg, Hugo Nordenfelt, Hans-Göran Olsson, Theréz Randqvist, Yvonne Ruwaida och Göran Wendel; eller

*två i förening av* Sven Belfrage, Lars Brogren, Patrik Emanuelsson, Mona Finnström, Klas Heldesten, Lena Lindvall, Roland Nilsson, Sandra Plavinskis och Göran Wendel.

## § 6 Ombildning till bostadsrätt

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Ombildning till bostadsrätt", daterad den 18 april 2008, (Bilaga § 6).

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

"att avslå VD:s förslag till beslut,

samt att därutöver anföra följande

I dag låter Svenska Bostäder ombilda ytterligare totalt 850 lägenheter, till samma realisationspriser som tidigare. Vad sägs om 90 kvm i Drakenberg till ett fast pris på 1 750 000 kr (19 333 kr/kvm). På hemnet annonseras en motsvarande lägenhet tvärs över gatan med utgångspris på 3 750 000 kr. Eller varför inte ett radhus från 1988 i Spånga för 15 394 kr/kvm.

Dessutom fortsätter man den mycket märkliga värderingsprincipen för Östberga. Den tidigare principen om att det föreslagna försäljningspriset sätts till priset föreningarna fick år 2003 plus en indexuppräkning med 25 % får alltså vara kvar med undantaget att de får betala för ombyggnadskostnader i respektive fastighet. Det är orimligt att man värderar priset annorlunda i Östberga än i övriga staden.

Inte minst VD:s förslag när det gäller Pyramiden 8 - att inte sälja för att fastigheten är i så dåligt skick att det behöves en seriös och långsiktig förvaltning - visar på bristen av affärsmässighet i bostadsrättsombildningarna. Naturligtvis kan vi inte överlämpa ansvaret på en bostadsrättsförening men det visar ändå med all tydlighet att det bara handlar om att under kortast möjliga tid sälja så mycket som möjligt av stockholmarnas gemensamma egendom. Kvar blir det som inte duger för fint folk att bo i.

Av Svenska Bostäders redovisning framgår att av bolagets totala bestånd är nu 85 % av innerstaden, 89 % av närförort och 24 % av ytterstadens lägenheter föremål för ombildning. Det olyckliga är att där procentalen är högst är antalet lägenheter lägst. Blir alla dessa ombildningar verklighet kommer bolaget att ha ca 1000 lägenheter i innerstaden knappt 300 i närförort och ca 23 500 i ytterstaden. Detta drar undan benen på det kanske allra viktigaste verktyget vi ha för att bryta segregationen.

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 bostadspolitik. 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.”

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan,

att erbjuda fastigheter/tomträtter till försäljning enligt följande:

Kejsaren 25, köpeskilling 40 Mkr

Drakenberg 15, köpeskilling 202 Mkr jämte eventuella separationskostnader

Sigfast 3, köpeskilling 74 Mkr

Stengodset 4, köpeskilling 29 Mkr

Skålen 23, köpeskilling 74 Mkr

Skålen 21, köpeskilling 127 Mkr

Skålen 25, köpeskilling 125 Mkr

Beckbrännaren Mindre 21, köpeskilling 37 Mkr

Bondetorp 31, köpeskilling 77 Mkr

Viggen 8, köpeskilling 16 Mkr jämte separationskostnader

Viggen 18, köpeskilling 48 Mkr

Måseskär 3, köpeskilling 61 Mkr jämte separationskostnader

Mjödets 2, köpeskilling 133 Mkr

Jorund, 2, 3 samt del av Margareta 26, köpeskilling 64 Mkr jämte separations- och rättegångskostnader

Svärdssidan 2, köpeskilling 79 785 tkr

Ätten 1 (del av), köpeskilling 104 775 tkr

att ändra priset i tidigare lämnat erbjudande avseende tomträtten Gropen 29 till 48,5 Mkr,

att bordlägga intresseanmälan avseende tomträtten Skålen 1 samt att uppdra åt VD att återkomma till styrelsen med redovisning av möjligheter att avskilja mark för planerad nyproduktion inom tomträtten,

att inte erbjuda fastigheterna/tomträtterna Järnlodet 15, Tången 14 och Pyramiden 8 till försäljning till bostadsrättsföreningar,

att låta genomföra en oberoende utredning avseende separation av fastigheten Måttbandet 2 från fastigheterna Måttbandet 1 och 3,

samt att i övrigt godkänna rapporten.

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

## § 7 Nyproduktion, rapport

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Nyproduktion, rapport”, daterad den 14 april 2008, (Bilaga § 7).

Under överläggning gjorde ledamoten Yvonne Ruwaida följande särskilda uttalande:

”Rapporten är mycket kortfattad och det framgår inte att hälften av de planerade lägenheterna för 2008 inte blir av på grund av den borgerliga majoritetens politik i framför allt staden men även på riksnivå. Det är dock glädjande att Svenska Bostäder aviserar två passivhusprojekt och två lågenergiprojekt. Låt oss hoppas att de borgerligas politik inte sätter käppar i hjulen när Svenska Bostäder äntligen har öppnat för mer miljövänligt boende.

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 verkställande direktörens hemställan, att godkänna rapporten.

## § 8 Gratis hemförsäkring, rapport

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Gratis hemförsäkring”, daterad den 10 april 2008, (Bilaga § 8).

Styrelsen beslutade bordlägga ärendet.

## § 9 Bredband, rapport



Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Pågående installationer av optofibernät i Svenska Bostäders bestånd av bostäder och lokaler”, daterad den 15 april 2008, (Bilaga § 9).

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

## § 10 Policydokument

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Svenska Bostäders policydokument april 2008”, daterad den 15 april 2008, (Bilaga § 10).

Under överläggning yrkade ledamoten Yvonne Ruwaida att styrelsen beslutar



”att ledningen får i uppdrag att presentera Svenska Bostäders utförliga jämställdhets- och mångfaldspolicy för styrelsen,

att utveckla den utförliga jämställdhets- och mångfaldspolicyn till att även innefatta diskrimineringsgrunderna sexuell läggning, funktionshinder, ålder och könsidentitet,

samt att därutöver anföra följande:

Svenska Bostäder har en mycket ambitiös och genomarbetad jämställdhets- och mångfaldspolicy, utvecklad av bolagets s.k. JoM-kommitté, och som går att ta del av på förfrågan. Det är synd att bolaget inte utan uppmaning redovisar denna utmärkta plan för styrelsen. Det tvåsidiga dokument som presenteras för styrelsen ger inte alls en rättvis bild av bolagets jämställdhets- och mångfaldsarbete.

Svenska Bostäders långtgående arbete med jämställdhets- och mångfaldsplan bör nu kunna lyftas till nästa nivå som innefattar genomarbetade planer för att motverka diskriminering på grund av sexuell läggning, funktionshinder, ålder och könsidentitet. Det är inte lagstadgat att bolaget måste redovisa utförliga planer innefattande dessa diskrimineringsgrunder, men det är icke desto mindre betydelsefullt och det är dessutom aviserat att ett sådant krav kan komma i den sammanhållna diskrimineringslagstiftning som troligen träder i kraft inom ett eller två år.”

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan, att anta i ärendet redovisade policydokument.

Mot beslutet reserverade sig ledamoten Yvonne Ruwaida.

## § 11            Skrapan                            SEKRETESS

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Försäljning av aktierna i AB Studentskrapan”, daterad den 23 april 2008, (Bilaga § 11).

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

”att avslå VD:s förslag,

samt att därutöver anföra följande

Den borgerliga majoriteten i Svenska Bostäder har bestämt sig för att sälja Studentskrapan till AP-fastigheter för ca 1,2 miljarder kronor. Svenska Bostäder har investerat totalt ca 1,8 miljarder kronor i fastigheten. Även om affären i slutänden kommer att visa ett nollresultat för Svenska Bostäder är det trots allt en rejäl förlust affär.

Denna försäljningsprocess har inte föranletts av öppenhet, trots att vi krävt detta. Inga utredningar kring för och nackdelar med försäljningen har förelagts styrelsen.

Kravspecifikationen har muntligt dragits för styrelsen på en telefonkonferens då försäljningen redan har varit ett faktum.

Ambitionen när man köpte Studentskrapan var att skapa liv och puls i den delen av Södermalm och befästa Stockholm som studentstad. Vi är trots allt glada att köparen är AP-fastigheter som förhoppningsvis kommer ha samma vision.

Däremot är det mycket tveksamt om det är en bra affär att sälja skrapan just nu. Konjunkturen viker och det gör också priserna på fastighetsmarknaden. Det är oansvarigt av moderaterna att återkommande sätta ideologin framför vad som är ekonomiskt rationellt. Man har inte heller hunnit utveckla den nya gallerian och därmed kunna genomföra någon värdering av omsättningen, något som givetvis också påverkat priset.”

Under överläggning yrkade ledamoten Yvonne Ruwaida att styrelsen beslutar

”att avbryta försäljningsprocessen av Skrapan,

samt att därutöver anföra följande:

Det är mycket viktigt att staden tar ansvar för studenternas bostadssituation. Att tillhandahålla studentbostäder är en viktig del av stadens verksamhet. Efter en försäljning av Skrapan finns inte längre en garanti för att studenterna blir kvar i Skrapan. Dessutom är Skrapan en del av Stockholms kulturarv och ska som sådant bevaras i Stockholms stads ägo.

Med försäljningen till AP fastigheter minskar studenternas möjlighet att göra ”boendekarriär”. Dessutom kan hyrorna höjas så att Skrapan blir ett ”elitboende” för dem som har möjlighet att betala höga hyror.

Oppositionen i Svenska Bostäders styrelse informerades per telefon samma dag som majoriteten höll presskonferens om försäljningen. Det är ett hot mot demokratin att oppositionen får information så sent i processen. De olika delmomenten i försäljningen borde ha presenterats så snart de var klara även till oppositionen.”

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan, att godkänna i ärendet redovisat aktieöverlåtelseavtal.

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

Därefter gjorde suppleanten Mehdi Oguzsoy följande särskilda uttalande:

”Om jag hade förslagsrätt skulle jag föreslå styrelsen att inte godkänna aktieöverlåtelseavtalet avseende aktierna i AB Studentskrapan. Under sekretess föreslås styrelsen idag att sälja AB Studentskrapan till AP Fastigheter AB. Det sätt på vilket affären skötts är under all kritik. Försäljningsärenden sekretessbeläggs regelmässigt vilket gör att den parlamentariska insynen minskas till ett minimum.”