

Nr 6 - 2009

Protokoll fört vid sammanträde med AB Svenska Bostäders styrelse den 15 oktober 2009 på Svenska Bostäders huvudkontor

Justeras:

Joakim Larsson

Håkan Sundman

Närvarande:

Ordföranden

Joakim Larsson (m)

Ledamöterna

Hugo Nordenfelt (m)
Theréz Randquist (m)
Hans-Göran Olsson (fp)
Yvonne Ruwaida (mp), t o m § 13, närv. per telefon

Suppleanterna

Kerstin Gustavsson (m)
Gabriel Holmberg (m)
Gulan Avcı (fp)
Dikran Dison (kd)
Karin Ehlin Kolk (s), t j g för Lindberg
Håkan Sundman (s), t j g för Andersson
Mehdi Oguzsoy (v), t j g fr o m § 14 för Ruwaida

Personalrepresentanten

Curt Öhrström, Fastighetsanställdas förbund
Lena Österdahl, SKTF

Verkställande direktören

Pelle Björklund

Sekreteraren

Klas Heldesten

Dessutom närvarade tjänstemännen vid Svenska Bostäder Lars Brogren, Sven Belfrage, Patrik Emanuelsson och Roland Nilsson samt borgarrådssekreteraren Helena Olsson och Jan-Erik Lind, Göteborgs universitet.

§ 1 Val av justeringsmän m m

Närvaro per telefon

Ordföranden uppgav att ledamoten Yvonne Ruwaida hemställt att få närvara per telefon och redogjorde för de särskilda skäl som föranlett hemställan. Ordföranden noterade att arbetsordningen (punkt A.2.2.1) föreskriver att ordinarie styrelsesammanträden skall genomföras genom att styrelsens ledamöter och suppleanter *sammanträffar* samt framhöll att det finns ersättare som skall träda in vid förfall för styrelseledamot.

Styrelsen beslutade därefter att, undantagsvis och i detta särskilda fall, medge att ledamoten Yvonne Ruwaida deltar i sammanträdet per telefon.

Närvaro vid styrelsesammanträdet för utomstående

Styrelsen beslutade medge Jan-Erik Lind, Göteborgs universitet rätt att närvara vid sammanträdet.

Justering av protokollet

Styrelsens ordförande och tjug suppleanten Håkan Sundman utsågs att justera dagens protokoll.

§ 2 Fastställande av dagordning

Utsänt förslag till dagordning godkändes med tillägg enligt § 18.

§ 3 Anmälan om protokollsjustering

Anmäldes att protokoll från styrelsens sammanträde den 25 augusti 2009 (nr 5 - 2009) är justerat och utsänt.

§ 4 Ombildning till bostadsrätt

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Ombildning till bostadsrätt”, daterad den 5 oktober 2009, (Bilaga § 4).

Under överläggning yrkade tjug suppleanterna Karin Ehlin Kolk och Håkan Sundman, med instämmande av suppleanten Mehdi Oguzsoy, att styrelsen beslutar

”att avslå samtliga förslag till ombildningar,

att i synnerhet avslå ombildning av fastigheten Norrtälje 23,

att omedelbart avbryta ombildning av allmännyttan till bostadsrätt,

samt att där utöver anföra följande

Utförsäljning av allmännyttan är ett oförsvarligt hanterande av stockholmarnas gemensamma resurser. 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!

När det gäller fastigheten Norrtälje 23 är det uppenbart att det inte står rätt till. Det är extremt anmärkningsvärt att Stockholm Stadshus AB och ett värderingsföretag springer i den moderatstyrda majoritetens fotspår där alla argument för att sälja är bra. Ånyo ser vi exempel på hur högerpolitiken, genom att utveckla en modell för att kringgå lagen, motverkar inte bara en sund politik för stockholmarna utan också åsidosätter de regler man själv satt upp för ombildning. Från början har såväl styrelsen som bolagsledningen bedömt att detta blir en oäkta förening. Men nu har minsann bostadsrättsföreningen kommit på att man genom att säga sig vilja nyttja en tomställd lokal som tvättstuga och låta en hyresgäst konvertera sin kontorslokal till bostad så kommer man lite närmare den 50-procentsregeln som moderatmajoriteten själva satt upp. För detta finns naturligtvis inga garantier. Men det räcker inte utan man måste dessutom fabulera en hyresnivå som ligger helt utanför ramarna för gängse regler på bostadsmarknaden. Det är helt ofattbart.

Allmännyttan är precis som namnet anger till för det allmännas nytta. Hyresrätten är bra för stockholmarna, blivande stockholmarna, för företagen och för tillväxten. Hyresrätten skapar flexibilitet och mångfald på en bostadsmarknad där plånboken redan spelar allt för stor roll. Att avyttra den är ett dråpslag mot utvecklingen av staden och också något som aldrig kommer att kunna återställas.

Av Svenska Bostäders lägenhetsinnehav på så är i praktiken hela innerstads- och närförortsbeståndet föremål för ombildning. I ytterstaden handlar det i stället om ca en fjärdedel. Det olyckliga är att där procenttalen är högst är antalet lägenheter lägst. Blir alla dessa ombildningar verklighet kommer bolaget knappast att ha några lägenheter kvar i innerstaden och i närförort. Bostadsrättsombildningen drar med all tydlighet undan benen på det viktigaste verktyget vi ha för att jämna ut klyftorna mellan människor och bryta segregationen.”

Under överläggning yrkade ledamoten Yvonne Ruwaida att styrelsen beslutar

”att avbryta ombildning i innerstaden, närförort och områden med upprustningsbehov,

att ej erbjuda de föreslagna fastigheterna till försäljning,

att ej lämna fastigheten Norrtälje 23 till värdering,

att i övrigt godkänna rapporten,

samt att därutöver anföra

Det är bra med blandade upplåtelseformer i hela Stockholm men politiken ska utgå ifrån stockholmarnas åsikter och inflytande i sitt eget boende. Den moderatledda majoritetens förslag om utförsäljningar och ombildningar är ett hot mot allmännyttan i Stockholm och kommer att försvåra bostadsförsörjningen i framtiden.

Norrtälje 23 ska ej lämnas till värdering, dels för att det ligger i innerstaden, dels för att det inte går att garantera att bostadsrättsföreningen verkligen blir äkta efter köp.”

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan,

att erbjuda fastigheter/tomträtter till försäljning enligt följande:

- Brinckan 2 och 3 samt Lehusen 12 och 13, köpeskilling 728 Mkr
- Piskan 4, 5, 6, 9, 15, 16 och 17, köpeskilling 240 Mkr jämte separationskostnader,
- Svavlet 4, köpeskilling 118 Mkr;

att godkänna redovisade justering av erbjudande avseende del av tomträtten Hektografen 2,

att lämna fastigheten Norrtälje 23 till värdering,

att i övrigt godkänna rapporten,

samt att häva sekretessen på ärendet.

Mot beslutet reserverade sig ledamoten Yvonne Ruwaida samt tjugi suppleanterna Karin Ehlin Kolk och Håkan Sundman, med instämmande av suppleanten Mehdi Oguzsoy.

§ 5 Bokslut tertial 2 jämte prognos 2 för helåret 2009

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Bokslut tertial 2 jämte prognos 2 för helåret 2009”, daterad den 30 september 2009, (Bilaga § 5).

Lars Brogren, ekonomichef, lämnade en kompletterande redogörelse i huvudsak enligt föredragningspromemoria, (Bilaga § 5 a).

Under överläggning yrkade tjugi suppleanterna Karin Ehlin Kolk och Håkan Sundman, med instämmande av suppleanten Mehdi Oguzsoy, att styrelsen beslutar

”att delvis godkänna VD:s förslag,

att i enlighet med den Socialdemokratiska budgetreservationen i kf, samt reservation i Stockholm Stadshus AB, inte ombilda eller utförsälja allmännyttan,

samt att därutöver anföra följande

Vi socialdemokrater vill ha ökad valfrihet på bostadsmarknaden. Våra barn ska ha någonstans att bo, företag ska kunna hitta bostäder till sina anställda och de som inte

kan eller vill köpa sin bostad måste ha ett rimligt alternativ. Då krävs en mer långsiktig bostadspolitik. Problemet i Stockholm är inte att hyresrätterna är för många, de är för få. Ombildningarna i det privata beståndet har pågått under hela förra mandatperioden och väntas inte avstanna under kommande år.

Högeralliansen har haft högt ställda mål på bostadsproduktionen även i allmännyttan. Vi har varit gång på gång uttryckt oro för att dåligt politiskt ledarskap kommer leda till att målen för bostadsproduktionen kommer misslyckas. Vi får svart på vitt över att så är fallet. Den ena handen vet inte vad den andra gör blir svaret på varför man inte markanvisat tillräckligt för att klara de mål som den moderatstyrda majoriteten satt upp. Den lågkonjunktur och jobbkris som råder i Sverige och Stockholm borde i stället användas en motor för nya jobb och ny teknik. Svenska bostäder behöver vässa ytterligare för ett miljöanpassat byggande både i nyproduktion och vid upprustningar. Dessutom vill vi utveckla teknikanvändningen med bland annat sopsugar, avfallskvarnar och sol- och vindkraft.

Att i detta läge fokusera på ombildningar och försäljningar är helt fel väg att gå. Under årets två första tredjedelar har bolaget sålt 6 109 lägenheter enbart av ideologiska förtecken. Det är inte ett seriöst sätt att sköta stockholmarnas och därmed ägarnas intresse.

Bolagiseringen av Vällingby City tolkar vi som förberedelse för ytterligare ogenomtänkta försäljningar.”

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan,

att godkänna redogörelsen av utfall för andra tertialet 2009 och resultat- och investeringsprognos 2 för helåret,

samt att uppdra åt verkställande direktören att avge delårsrapport.

Mot beslutet reserverade sig tjug suppleanterna Karin Ehlin Kolk och Håkan Sundman, med instämmande av suppleanten Mehdi Oguzsoy.

§ 6 Finansiell rapport

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Finansiell rapport”, daterad den 29 september 2009, (Bilaga § 6).

Under överläggning yrkade ledamoten Yvonne Ruwaida att styrelsen beslutar

”att VD återkommer med förslag på öronmärkning av reavinster enligt nedan,

att i övrigt godkänna rapporten,

samt att därutöver anföra

Svenska Bostäder har mycket stark ekonomi tack vare försäljningar och ombildningar. Det finns inga fastställda planer på vad reavinsterna ska användas till. VD bör återkomma med förslag på öronmärkning av reavinsterna i första hand till energi-effektiviseringar som leder till att Svenska Bostäder minskar sin energianvändning med 40% fram till år 2014.”

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan, att godkänna månadsrapporten för augusti 2009.

Mot beslutet reserverade sig ledamoten Yvonne Ruwaida.

§ 7 Budget för år 2010, rapport

Verkställande direktören lämnade en rapport rörande det pågående budgetarbetet och anmälde att budgeten för år 2010 kommer att redovisas för styrelsen vid nästa sammanträde.

Styrelsen beslutade att godkänna rapporten.

§ 8 Sammanträdestider år 2010

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Sammanträdestider år 2010”, daterad den 1 oktober 2009, (Bilaga § 8).

Styrelsen beslutade bordlägga ärendet.

§ 9 Remiss över betänkandet Moderna hyreslagar, anmälan

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Remiss över betänkandet Moderna hyreslagar, anmälan”, daterad den 4 september 2009, (Bilaga § 9).

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

§ 10 Nyproduktion år 2010, rapport

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Nyproduktion år 2010, rapport”, daterad den 1 oktober 2009, (Bilaga § 10).

Roland Nilsson, teknisk chef, lämnade en kompletterande redogörelse.

Under överläggning gjorde tjugi suppleanterna Karin Ehlin Kolk och Håkan Sundman, med instämmande av suppleanten Mehdi Oguzsoy, följande särskilda uttalande:

”Högeralliansen har haft högt ställda mål på bostadsproduktionen även i allmännyttan. Vi har varit oroliga för att ett dåligt politiskt ledarskap skulle leda till att man inte klara målen och här får vi svart på vitt över att så är fallet.

Sedan föregående redovisning har prognosen minskat från 1837 till 1715 lägenheter. Det är bra långt ifrån de 3000 som den moderatledda majoriteten så gladeligen satt målet för Svenska Bostäders del.

Ursäkterna är många men dåligt politiskt ledarskap är det viktigaste problemet.”

Under överläggning gjorde ledamoten Yvonne Ruwaida följande särskilda uttalande:

”Rapporten är mycket kortfattad och det framgår inte att hälften av de planerade lägenheterna för 2009-2010 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 för 2009 avsatt 1 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.

§ 11 Samordning av internköer

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Samordning av AB Familjebostäders, AB Stockholmsbostads och AB Svenska Bostäders internköer”, daterad den 15 oktober 2009, (Bilaga § 11).

Patrik Emanuelsson, vice VD, lämnade en kompletterande redogörelse i huvudsak enligt föredragningspromemoria, (Bilaga § 11 a).

Under överläggning yrkade ledamoten Yvonne Ruwaida samt tjugi suppleanterna Karin Ehlin Kolk och Håkan Sundman, med instämmande av suppleanten Mehdi Oguzsoy, att styrelsen beslutar

”att möjligheten att söka en extra lägenhet till hemmaboende barn kvarstår,

att möjligheten till förtur i samband med separation/skilsmässa kvarstår,

att i övrigt godkänna överenskommelsen,

samt att därutöver anföra

Det är en positiv förändring att samordna internköerna om det leder till ökad tydlighet för hyresgästerna. Däremot slår det nya kösystemet oerhört hårt mot ungdomar som bor hemma hos föräldrarna i allmännyttan. Ungdomar kan inte längre utnyttja sina föräldrars kötid och får mycket försämrade chanser att finna en bostad i Stockholm. Densamma situation gäller vid separation – föräldrar med gemensam vårdnad som separerar kommer att ha mycket svårt att hitta bostad som är bästa möjliga för barnen. Det hade inte varit särskilt svårt att behålla förturerna, därför är det mycket beklagligt att de avskaffas.”

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan, att godkänna överenskommelse för förmedling av lägenheter och samordning av internköer.

Mot beslutet reserverade sig ledamoten Yvonne Ruwaida samt tjugi suppleanterna Karin Ehlin Kolk och Håkan Sundman, med instämmande av suppleanten Mehdi Oguzsoy.

§ 12 Gemensam kö för studentlägenheter

Verkställande direktören anmälde att förhandlingarna rörande formerna för en gemensam kö för studentlägenheter i princip är slutförda.

Patrik Emanuelsson, vice VD, lämnade en redogörelse i huvudsak enligt föredragningspromemoria, (Bilaga § 12 a).

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan, att uppdra åt verkställande direktören att träffa avtal med Stockholms Stads Bostadsförmedling AB rörande en gemensam kö för studentlägenheter.

Verkställande direktören åtog sig att återkomma till styrelsen när sådant avtal föreligger.

§ 13 Beslutsunderlag för investering avseende ombyggnad av Trondheimsgatan 28, Husby SEKRETESS

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Beslutsunderlag för investering avseende ombyggnad av Trondheimsgatan 28, Husby”, daterad den 29 september 2009, (Bilaga § 13).

Under överläggning yrkade ledamoten Yvonne Ruwaida att styrelsen beslutar

”att i huvudsak godkänna förslaget,

samt att därutöver anföra följande

Referenskvarteret på Trondheimsgatan 28 är ett spännande projekt som det ska bli intressant att se resultatet av. Dock borde ärendet innehålla en presentation av energieffektiviseringsåtgärderna och en redovisning av energieffektiviseringsnivån och andra planerade miljöåtgärder. Energieffektiviseringsnivån ska uppgå till minst 50% och andra miljöinsatser ska utföras.

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan, att godkänna svaret på skrivelsen och att denna därmed anses besvarad.

Mot beslutet reserverade sig tjugi suppleanten Mehdi Oguzsoy.

§ 16 VD informerar

a) Förhandlingsframställan

Verkställande direktören informerade om att Hyresgästföreningen Region Stockholm begärt omförhandling av tidigare träffad förhandlingsöverenskommelsen om hyreshöjning år 2010.

b) Systematisk hyressättning

Verkställande direktören informerade om att arbetet med systematisk hyressättning nu går vidare med simuleringar av Stockholms shems fastigheter för att se hur modellen fungerar och hur utfallet blir.

c) Kv Plankan

Verkställande direktören informerade om den långdragna planprocessen och frågan om ombildning till bostadsrätt inom kv Plankan. Verkställande direktören noterade att fastigheten är i stort behov av fasadrenovering samt att Svenska Bostäder i maj 2009 fattat beslut om att utföra renoveringen.

d) Miljöseminarium

Verkställande direktören informerade om ett miljöseminarium som kommer att äga rum den 23 november 2009. Särskild inbjudan kommer att skickas ut.

e) Nästa styrelsemöte

Noterades att styrelsen har sitt nästa möte den 26 november 2009 i Stadshuset.

§ 17 Inkomna skrivelser

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Skrivelser till Svenska Bostäders styrelse att anmälas på styrelsesammanträde”, (Bilaga § 17).

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

§ 18 Övriga ärenden

a) Lärlingsplatser vid upprustning

Förelåg från ordföranden m fl rörande lärlingsplatser vid upprustning, daterad den 15 oktober 2009 (Bilaga § 18 a)

Styrelsen beslutade att överlämna skrivelsen till verkställande direktören för beredning.

b) Observatör vid köpstämman

Förelåg skrivelse från suppleanten Mehdi Oguzsoy rörande deltagande vid köpstämman i bostadsrättsföreningen Kastanjegården (Dalen 3), daterad den 15 oktober 2009 (Bilaga § 18 b)

Styrelsen beslutade att överlämna skrivelsen till verkställande direktören för beredning.

c) S k kamphundar

Frågan om s k kamphundar diskuterades.

Verkställande direktören åtog sig att återkomma till styrelsen med en redogörelse för hur hyresvillkor rörande s k kamphundar är utformade.

Vid protokollet

Klas Heldesten