

Nr 1 - 2010

Protokoll fört vid sammanträde med AB Svenska
Bostäders styrelse den 11 februari 2010 på Svenska
Bostäders huvudkontor

Justeras:

Joakim Larsson

Teres Lindberg

Närvarande:

Ordföranden

Joakim Larsson (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)
Dikran Dison (kd)
Karin Ehlin Kolk (s), tjug för Andersson
Håkan Sundman (s)
Mehdi Oguzsoy (v)

Personalrepresentanten

Curt Öhrström, Fastighetsanställdas förbund
Lena Österdahl, SKTF

Ersättare

Richard Atterfors, Fastighetsanställdas förbund

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.

§ 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

Anmälades att protokoll från styrelsens sammanträde den 26 november 2009 (nr 7 - 2009) är justerat och utsänt.

§ 4 Ombildning till bostadsrätt

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Ombildning till bostadsrätt”, daterad den 28 januari 2010, (Bilaga § 4).

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 sälja och Movitz 3,

att omedelbart avbryta ombildningen av stockholmarnas gemensamt ägda hyresrätter

samt att där utöver anföra följande

När det gäller den nya värderingen av Mowitz 3 är det hela såväl oseriöst som skandalöst. Vi påvisade detta redan för ett år sedan då man lät sänka priset från 43 till 34 miljoner (från 20 733 kr/kvm till 17 538 kr/kvm). Nu kommer man för tredje gången med ett pris som ligger långt, långt under marknadsvärdet. Efter ytterligare nedskrivning av priset för Mowitz 3 landar kvadratmeterpriset på 15 683 kr/kvm. Vid en hastig blick på bostadsrättsutbudet i Stockholm vid förra nedskrivningen i november 2008 fann man två lägenheter till försäljning på Klubbacken med utgångspriser på 27 816 kr/kvm resp 28 704 kr/kvm. I november 2009, alltså ett år senare, finner man tre lägenheter till försäljning på samma adress till utgångspriserna 27 500kr/kvm, 28 400 kr/kvm och 29 000 kr/kvm. Återigen bekräftas högerens vilja att kränga så mycket som möjligt, så billigt som möjligt.

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.

Sammantaget innebär den borgerliga bostadspolitikerna 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!

Av Svenska Bostäders lägenhetsinnehav på 40 277 st år 2006 så är fler än 9 av 10 lägenheter i innerstaden och i närförort föremål för ombildning . Sett i antal lägenheter är det fler i ytterstaden men i förhållande till befintligt bestånd är det extrema skillnader. Där andelen hyresrätter av bostadsbeståndet är lågt är andelen ombildade bostäder som högst. 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 bryta segregationen.”

Under överläggning yrkade ledamoten Yvonne Ruwaida att styrelsen beslutar

”att avbryta ombildning i innerstaden, närförort och områden med upprustningsbehov, samt att i övrigt godkänna rapporten.

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.”

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan,

att erbjuda fastigheten Mowitz 3 till försäljning för en köpeskilling om 17 Mkr jämte separationskostnader,

att i övrigt godkänna rapporten,

samt att häva sekretessen på ärendet.

Mot beslutet reserverade sig vice ordföranden, ledamoten Yvonne Ruwaida samt tjugi suppleanten Karin Ehlin Kolk, med instämmande av suppleanten Mehdi Oguzsoy.

§ 5 Förlängning av erbjudandetider vid ombildning till bostadsrätt, rapport

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Förlängning av erbjudandetider vid ombildning till bostadsrätt, rapport”, daterad den 28 januari 2010, (Bilaga § 5).

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

§ 6 Eegna observatörer vid köpstämmor m m, svar på skrivelse

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Svar på skrivelse från Mehdi Oguzoy (v) angående eegna observatörer vid köpstämmor m m”, daterad den 28 januari 2010, (Bilaga § 6).

Under överläggning yrkade vice ordföranden, ledamoten Yvonne Ruwaida samt tjugi suppleanten Karin Ehlin Kolk, med instämmande av suppleanten Mehdi Oguzoy, att styrelsen beslutar

”att godkänna svar enligt nedan på skrivelsen:

Efter det att skrivelsen från Mehdi Oguzoy (v) angående konsulenter roll vid bostadsrättsomvandlingar inkom till styrelsen, har ytterligare rapporter inkommit om köpstämmor som inte gått rätt till. Systemet med oberoende observatörer är, som sagt, ett steg i rätt riktning. Men uppenbarligen räcker det inte för att stävja fusk och i vissa extrema fall hot från omvandlingsförespråkare. Det nuvarande regelverket är inte tillräckligt tydligt och självklart går det att ta fram ett sådant som exempelvis reglerar hur många köpstämmor som får genomföras.

Vi avvisar naturligtvis stadens politiska majoritets direktiv om ombildningar och försäljningar.”

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

Mot beslutet reserverade sig vice ordföranden, ledamoten Yvonne Ruwaida samt tjugi suppleanten Karin Ehlin Kolk, med instämmande av suppleanten Mehdi Oguzoy.

§ 7 Finansiell rapport

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Finansiell rapport”, daterad den 25 januari 2010, (Bilaga § 7).

Ekonomichef Lars Brogren lämnade en kompletterande redogörelse.

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

§ 8 Bokslut och årsredovisning 2009

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Årsredovisning, förslag till vinstdisposition verksamhetsåret 2009”, daterad den 25 januari 2010, (Bilaga § 8).

Ekonomichef Lars Brogren lämnade en kompletterande redogörelse i huvudsak enligt föredragningspromemoria, (Bilaga § 8 a).

Under överläggning gjorde vice ordföranden och tjugi suppleanten Karin Ehlin Kolk, med instämmande av suppleanten Mehdi Oguzsoy, följande särskilda uttalande:

”Under en period då inflyttningen till staden är mycket omfattande och allt fler ungdomar står utanför bostadsmarknaden har den moderatledda majoriteten enligt årsredovisningen avyttrat 137 fastigheter omfattande 8 078 bostadslägenheter. Av dessa har 78 fastigheter omfattande 4 027 bostadslägenheter övertagits av bostadsrättsföreningar. Utöver att detta är att misshushålla med stadens gemensamma egendomar är det mycket dålig bostadspolitik. De kommunala bostadsbolagen är en av de största gemensamma rikedomarna vi har. Bolagen har byggts upp av gemensamma skattepengar och ska ägas gemensamt. Bostadsbolagen ska verka för att det blir ännu mer fördelaktigt att bo i hyresrätt.

Det är väsentligt för staden att kunna klara av att möta den ökade efterfrågan på nya bostäder. Bolaget bör, tillsammans med de andra allmännyttiga bostadsbolagen, därför bidra till nyproduktion av minst 20 000 nya bostäder under mandatperioden, varav minst hälften ska vara hyresrätter. Boendekostnaderna ska långsiktigt kunna hållas på rimliga nivåer. Bolaget måste aktivt och kraftfullt verka för att sänka byggkostnaderna. Avkastningen ska långsiktigt komma hyresgästerna till del, t.ex. genom att täcka eftersatt underhåll.”

Under överläggning gjorde ledamoten Yvonne Ruwaida följande särskilda uttalande:

”Miljöpartiet de Gröna hänvisar till sitt förslag till budget och ägardirektiv för Svenska Bostäder AB.”

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.

§ 9 Deltagande i Housing First, svar på skrivelse

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Deltagande i Housing First, svar på skrivelse”, daterad den 25 januari 2010, (Bilaga § 9).

Under överläggning yrkade vice ordföranden, ledamoten Yvonne Ruwaida samt tjugi suppleanten Karin Ehlin Kolk, med instämmande av suppleanten Mehdi Oguzsoy, att styrelsen beslutar

”att VD återkommer med en höjd ambitionsnivå gällande antalet lägenheter för deltagandet i pilotprojektet Housing First,

samt att därutöver anföra följande:

Det är positivt att Svenska Bostäder bidrar till pilotprojektet Housing First. Modellen utgår från individens rättigheter och vänder upp och ned på hur arbetet bedrivs idag. Likt mat, kläder och utbildning ska bostad ses som en grundläggande mänsklig rättighet. När bostadsproblematiken är löst blir insatser i form av stöd och vård effektiva.

Det finns ungefär 3 000 hemlösa i Stockholm idag. Med bakgrund av det behov som finns är ett bidrag med tio lägenheter alltför lågt. Ambitionen bör höjas ordentligt för att projektet ska få någon verkan för Stockholms hemlösa.”

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan,

att Svenska Bostäder skall delta i pilotprojektet Housing First genom att i samråd med styrgruppen för projektet och inom ramen för systemet med försökslägenheter bidra med ett tiotal lägenheter i bolagets fastighetsbestånd,

samt att med detta anse skrivelsen besvarad.

Mot beslutet reserverade sig vice ordföranden, ledamoten Yvonne Ruwaida samt tjugi suppleanten Karin Ehlin Kolk, med instämmande av suppleanten Mehdi Oguzsoy.

§ 10 Nyproduktion, fördjupad rapport

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Nyproduktion, fördjupad rapport”, daterad den 26 januari 2010, (Bilaga § 10).

Teknisk chef Roland Nilsson lämnade en kompletterande redogörelse.

Under överläggning gjorde vice ordföranden och tjugi suppleanten Karin Ehlin Kolk, med instämmande av suppleanten Mehdi Oguzsoy, följande särskilda uttalande:

”Sedan augusti har antalet lägenheter som har och kommer att produceras i Svenska Bostäders regi minskar konstant. I augusti var prognosen 1 837 st, i oktober 1 715st och sedan november är prognosen 1 704 st. Det är mycket illavarslande. Sett ur det mål som kommunfullmäktige satt på 3 000 lägenheter under mandatperioden är det under all kritik. Dock är det föga förvånande att Svenska Bostäder inte på långa vägar klara sitt beting på 3 000 hyresrätter in nyproduktion under mandatperioden. Misslyckanden kan inte skyllas bolaget utan är ett bevis på en misslyckad politik. Ännu än gång ser vi effekterna av vad dåligt politiskt ledarskap och styrning ger för effekter.”

Under överläggning gjorde ledamoten Yvonne Ruwaida följande särskilda uttalande:

”Det är positivt att styrelsen äntligen får en fördjupad rapport angående nyproduktionen. Vi ser fram emot att även fortsättningsvis få en fördjupad kunskap i denna form. I rapporten framkommer att ettor och studentlägenheter, men även större lägenheter, är underrepresenterade i nyproduktionen. Inte en enda studentlägenhet är

under pågående produktion! Svenska Bostäder måste ta ökat ansvar över nybyggnationen av lägenheter för unga och studenter.”

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

§ 11 Förhandlingsöverenskommelse om hyror och hyresfördelning 2010

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Förhandlingsöverenskommelse om hyror och hyresfördelning 2010”, daterad den 20 januari 2010, (Bilaga § 11).

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

§ 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 VD informerar

a) Hållbara städer

Verkställande direktören informerade om att den statliga delegationen Hållbara städer beviljat bidrag till ett projekt att göra Järva energieffektivt. Sammanlagt är det sex hus i Akalla, Husby och Rinkeby som ska byggas om och bli energieffektiva.

b) GSIT

Verkställande direktören informerade om genomförandet av GSIT och noterade att Svenska Bostäder har haft en hög beredskap samt att införandet av det nya IT-systemet gått mycket bra. ServiceDesk fungerar dock inte tillfredsställande.

c) Vällingby City

Verkställande direktören informerade om att omsättningen i Vällingby City ökat.

d) Earth Hour 2010

Verkställande direktören informerade om att Svenska Bostäder kommer att delta i Earth Hour 2010 som genomförs den 27 mars 2010 och är världens största klimatmanifestation.

§ 14 Övriga ärenden

a) Plats för styrelsens sammanträden

Styrelsen beslutade, efter förslag av ordföranden, att styrelsens kommande sammanträden under året, med undantag för styrelsemötet den 25 november, skall förläggas till Stadshuset.

b) Brandvarnare

Förelåg skrivelse från ordföranden m fl rörande brandvarnare (Bilaga § 14 b).

Styrelsen beslutade att överlämna skrivelsen till verkställande direktören för beredning.

c) Ombildning i kv Piskan

Förelåg vice ordförandens skrivelse ”Skrivelse ang ombildning i kvarteret Piskan”, daterad den 10 februari 2010 (Bilaga § 14 c)

Styrelsen beslutade att överlämna skrivelsen till verkställande direktören för beredning.

d) Ombildning i kv Ätten 1

Förelåg vice ordförandens skrivelse ”Skrivelse ang ombildningsprocessen i fastigheten Ätten 1”, daterad den 10 februari 2010 (Bilaga § 14 d)

Styrelsen beslutade att överlämna skrivelsen till verkställande direktören för beredning.

e) Bostadsfrågan för hyresgäst som är s k särbo

Förelåg vice ordförandens skrivelse ”Skrivelse ang jakten på gifta som väljer att vara särbo”, daterad den 10 februari 2010 (Bilaga § 14 e)

Styrelsen beslutade att överlämna skrivelsen till verkställande direktören för beredning.

f) Röstköp vid ombildning till bostadsrätt

Förelåg vice ordförandens skrivelse ”Skrivelse ang vad som är röstköp och inte”, daterad den 10 februari 2010 (Bilaga § 14 f)

Styrelsen beslutade att överlämna skrivelsen till verkställande direktören för beredning.

g) TURteatern i Kärrtorp

I anledning av fråga av suppleanten Mehdi Oguzsoy åtog sig verkställande direktören att återkomma till styrelsen med en rapport rörande TURteatern i Kärrtorp

Vid protokollet

Klas Heldesten