

Nr 1 - 2011

Protokoll fört vid sammanträde med AB Svenska
Bostäders styrelse den 10 februari 2011 i
Stadshuset

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), §§ 1-7
Barry Andersson (s)
Yvonne Ruwaida (mp)

Suppleanterna

Kerstin Gustavsson (m)
Gabriel Holmberg (m)
Ragnar Persson (fp), tjug för Olsson §§ 8-17
Dikran Dison (kd)
Karin Ehlin Kolk (s)
Mehdi Oguzsoy (v)

Personalrepresentanten

Curt Öhrström, Fastighetsanställdas förbund
Lena Österdahl, SKTF

Verkställande direktören

Pelle Björklund

Sekreteraren

Klas Heldesten

Dessutom närvarade tjänstemännen vid Svenska Bostäder Sven Belfrage, Lars Brogren och Patrik Emanuelsson samt borgarrådssekreteraren Magnus Thulin, biträdande borgarrådssekreteraren Charlotte Lundqvist och praktikanten Natasa Stojkovic.

§ 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 § 17.

§ 3 Anmälan om protokollsjustering

Anmälades att protokoll från styrelsens sammanträde den 26 november 2010 (nr 7 - 2010) är justerat och utsänt.

§ 4 Ombildning till bostadsrätt

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Ombildning till bostadsrätt”, daterad den 31 januari 2011, (Bilaga § 4).

Verkställande direktören lämnade en kompletterande redogörelse rörande kv Plankan.

Under överläggning yrkade ledamoten Yvonne Ruwaida, att styrelsen beslutar

”att återremittera ärendet,

att uppdra till VD att återkomma till styrelsen med vilka fastigheter, utan större upprustningsbehov i ytterstaden, där intresseanmälningar har lämnat in för ombildning för ställningstagande av styrelsen,

samt att därutöver anför:

Den ideologiska ombildningsprocess som pågår i Stockholm måste avbrytas. Ett nytt direktiv bör arbetas fram för att möjliggöra för ombildningar i områden där det inte finns bostadsrätter och är önskvärt med blandade upplåtelseformer. De bildade bostadsrättsföreningar som har lämnat in intresseanmälningar bör behandlas av styrelsen.

Stockholms allmännyttan är på väg att förlora mer än halva sitt bestånd genom ombildningar, försäljningar och rivningar som sker utan tillräcklig demokratisk förankring. Det är en politik som garanterat försvårar bostadsförsörjningen och ökar segregationen i Stockholm och där kvinnor, ungdomar, nyanlända och hemlösa är de största förlorarna.

Ombildning, försäljning och rivning ska omedelbart avbrytas i innerstaden, närförort och i områden med upprustningsbehov. Ombildningen av hyresrätter innebär att innerstaden utvecklas till ett segregerat område där bara resursstarka människor har råd att bo. I ytterstaden pressas människor, bl.a. med erbjudanden om dyra lån, att köpa sina lägenheter som ofta har omfattande renoveringsbehov på grund av bristande

underhåll. Försäljning till privata fastighetsvärdar ska inte ske utan hyresgästernas samtycke. Miljöpartiet vill ha blandade upplåtelseformer i hela Stockholm, men politiken ska utgå från stockholmarnas åsikter och inflytande i sitt eget boende. Bolagen kan dessutom arbeta mer aktivt för långsiktigt minskad energianvändning och miljöpåverkan om deras bostäder inte försvinner genom ombildning, försäljning eller rivning.

Bostadsbolagen bör få möjlighet att ha fokus på nyproduktion, upprustning, energieffektivisering och förvaltning och inte prioritera ombildningsverksamheten.

Den lista på områden som ska ombildas är irrationellt framtagen. Miljöpartiet ställer sig kritiskt till hur listan har tagits fram bedömer underlagen som undermåliga.”

Styrelsen beslutade att ärendet skall avgöras vid dagens sammanträde.

Mot beslutet reserverade sig ledamoten Yvonne Ruwaida.

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

”att avslå VD:s förslag om att sälja Grimskär 1,

att omedelbart avbryta ombildningen av stockholmarnas gemensamt ägda hyresrätter,

samt att där utöver anföra följande:

De nya reviderade direktivet från Stadshus AB redovisar i vilka stadsdelar som det framgent ska tillåtas ombildning. Motivet är att det ännu inte är en jämn fördelning av upplåtelseformer. Vid en närmare granskning av olika stadsdelar så kommer inte ifrån frågan om vad som är en jämn fördelning. Om man till exempel bryter ut stadsdelen Nälsta så finns där inte en enda hyresrätt och där tycker uppenbarligen Stadshus AB att det ännu inte råder en jämn fördelning mellan upplåtelseformerna och därför skall ombildning fortgå. På samma sätt kan vi bryta ut stadsdelen Långbro. Där finns det inte ens 9 procent allmännytta och även tycker Stadshus AB uppenbarligen att antalet allmännyttiga hyresrätter är för få.

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 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!”

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan,

att erbjuda tomträten Grimskär 1 till försäljning för 145 Mkr jämte separationskostnader,

att inte erbjuda tomträten Plankan 24 till försäljning,

att inte erbjuda del av tomträten Forsen 2 till försäljning,

att inte erbjuda tomträten Kolbottnen 1 till försäljning samt att undanta tomträten Kolbottnen 1 från försäljning under fem år från färdigställd upprustning,

att godkänna redovisad justering av lämnat erbjudande avseende tomträten Kinesen 1,

att i övrigt godkänna rapporten,

samt att häva sekretessen på ärendet.

Mot beslutet reserverade sig vice ordföranden och ledamoten Barry Andersson, med instämmande av suppleanten Mehdi Oguzsoy.

Noterades att ledamoten Yvonne Ruwaida, med hänvisning till sitt yrkande om återremiss, inte deltog i beslutet.

§ 5 Internöverlåtelse av Kontorsskylten 2 i Vällingby C

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Internöverlåtelse av Kontorsskylten 2 i Vällingby C”, daterad den 28 januari 2011, (Bilaga § 5).

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan, att godkänna överlåtelsen av tomträten till fastigheten Kontorsskylten 2 från Centrumhuset i Vällingby KB till AB Svenska Bostäder.

§ 6 Finansiell rapport

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Finansiell rapport”, daterad den 28 januari 2011, (Bilaga § 6).

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan, att godkänna månadsrapporten för december 2010.

§ 7 Årsredovisning och förslag till vinstdisposition verksamhetsåret 2010

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Årsredovisning, förslag till vinstdisposition verksamhetsåret 2010”, daterad den 28 januari 2011, (Bilaga § 7).

Ekonomichef Lars Brogren och vice VD Patrik Emanuelsson lämnade en kompletterande redogörelse.

Under överläggning gjorde vice ordföranden och ledamoten Barry Andersson, med instämmande av suppleanten Mehdi Oguzsoy, följande särskilda uttalande:

”Hade vi haft ett annat majoritetsförhållande hade verkligheten sett annorlunda ut. Inte minst när det gäller den kraftiga ideologiskt knutna utförsäljningen av bolagets fastigheter. Försäljningarna har inte bara skett till underpriser utan också resulterat i allt färre hyresrätter och därmed stora problem för vanligt folk att få en bostad i Stockholm. I övrigt hänvisar vi till våra respektive förslag till budget och ägardirektiv i såväl kommunfullmäktige som i Svenska Bostäders styrelse.

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

Under 2010 var årsmålet för svenska bostäder 800 påbörjade nya bostäder och ytterligare 340 påbörjade inom ramen för ”stimulans för Stockholm”. Totalt påbörjades 325 lägenheter inom bolaget. Katastrof! Det finns ingen annan att skylla än den moderatledda politiska ledningen. Dålig samordning i staden och dåligt politiskt ledarskap är det viktigaste problemen.”

Under överläggning gjorde ledamoten Yvonne Ruwaida följande särskilda uttalande:

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

Ägardirektiv för 2011-2013:

- Alla ombildningar i beståndet i innerstaden, närförort, i områden med upprustningsbehov och Stadsholmen ska avbrytas
- Bolaget ska medverka till nyproduktion av hyreslägenheter
- Järvalyftet och Söderortsvisionen ska fortsätta i tätt samarbete med de boende
- Energianvändningen i beståndet ska minska med 40% till 2014
- Lokal arbetskraft vid upprustningsarbeten ska anlitas i möjligaste mån
- Förnybar energi i form av solfångare, solceller och vindkraft ska prioriteras
- Information på olika språk om minskad energianvändning ska införas
- Individuell mätning och debitering av varmvatten ska införas.”

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.

§ 8 Granskning enligt internkontrollplan, tertial 3 - 2010

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Granskning enligt internkontrollplan tertial 3 - 2010”, daterad den 28 januari 2011, (Bilaga § 8).

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan, att godkänna rapporten över genomförd granskning enligt internkontrollplan för tredje tertialet 2010.

§ 9 Internkontrollplan 2011

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Förslag till internkontrollplan 2011”, daterad den 28 januari 2011, (Bilaga § 9).

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan, att godkänna i ärendet redovisad plan för granskning av internkontroll för år 2011.

§ 10 Principer för hyreshöjning, svar på skrivelse

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Principer för hyreshöjning, svar på skrivelse”, daterad den 28 januari 2011, (Bilaga § 10).

Under överläggning yrkade ledamoten Yvonne Ruwaida att styrelsen beslutar

”att återremittera ärendet,

samt att anföra följande

Miljöpartiet de gröna har inkommit med en skrivelse till Svenska Bostäders styrelse om att VD återkommer med en dragning om bolagets ekonomiska förutsättningar och att VD redovisar den ekonomiska bedömning som ligger bakom yrkandet på hyreshöjning med 4,5%. Svenska Bostäders VD hänvisar i svaret till bolagets ekonomiska situation, vilket vi anser vara otillräckligt. Svenska Bostäders styrelse har ansvar för att bolagets övergripande principer och vi menar att hyressättning är en sådan principiell fråga. Vi yrkar därför på återremiss.”

Styrelsen beslutade att ärendet skall avgöras vid dagens sammanträde.

Mot beslutet reserverade sig ledamoten Yvonne Ruwaida.

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

Noterades att ledamoten Yvonne Ruwaida, med hänvisning till sitt yrkande om återremiss, inte deltog i beslutet.

§ 11 Ombyggnadshyror i Hagsätra, rapport

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Ombyggnadshyror i Hagsätra, rapport”, daterad den 28 januari 2011, (Bilaga § 11).

Verkställande direktören lämnade en kompletterande redogörelse.

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

Därefter gjorde suppleanten Mehdi Oguzsoy följande ersättaryttrande:

”Vi finner det anmärkningsvärt att ombyggnadshyror kan slå väldigt olika. I Husby höjs hyror för en trea efter ombyggnation med ca 1000 kronor medan i Hagsätra blir motsvarande höjning mer än 2000 kronor. Vänsterpartiet har som enda parti i Sveriges Riksdag reserverat sig mot beslutet att införa marknadshyror och varnat för konsekvenser av det. Att liknande renovering/upprustning och jämförbart läge genererar olika höjningar visar tydligt hur godtyckligt hyressättningen kommer att bli med marknadshyror.

Rätten till bostad är ett av de mest grundläggande mänskliga behoven som vänsterpartiet tycker skall skyddas från högeralliansens välsignade marknad. Vi tar avstånd ifrån tanken att bostäder skall bli som vilken vara som helst på den spekulativa marknaden. Kommunala bostadsbolag skall verka för en bostadspolitik som står som garant att stockholmarnas bostadsbehov tillgodoses med rimliga hyresnivåer. Med vårt budgetförslag i kommunfullmäktige som handlar om de kommunala bostadsbolagen så hade dessa omotiverade höjningar kunnat undvikas.”

§ 12 Beslutsunderlag investering kv Kämpinge 1 SEKRETESS

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Beslutsunderlag för investering avseende upprustning av 60 lägenheter inom kvarteret Kämpinge 1 i Tensta”, daterad den 1 februari 2011, (Bilaga § 12).

Under överläggning yrkade ledamoten Yvonne Ruwaida att styrelsen beslutar

”att återremittera ärendet,

samt att därutöver anföra:

Underlaget visar att energianvändningen i bostäderna kommer att sänkas under målvärdet 108 kWh/m² med de energieffektiviseringsåtgärder som planeras. Miljöpartiet menar att energieffektiviseringsåtgärderna vid ombyggnationer ska vara så effektiva så att en energinivå på 88 kWh/m² nås. Detta motsvarar energinivån i de bostäder inom miljonprogrammen som omfattas av det nationellt finansierade projektet ”Hållbara städer”.

Styrelsen beslutade att ärendet skall avgöras vid dagens sammanträde.

Mot beslutet reserverade sig ledamoten Yvonne Ruwaida.

Styrelsen beslutade därefter, i enlighet med verkställande direktörens hemställan, att genomföra upprustning och investering enligt i ärendet redovisade förutsättningar och känslighetsanalys.

Noterades att ledamoten Yvonne Ruwaida, med hänvisning till sitt yrkande om återremiss, inte deltog i beslutet.

§ 13 Upphandling golvarbeten

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Upphandling av ramavtal för avrop av golvarbeten inom AB Svenska Bostäder med dotterbolag”, daterad den 28 januari 2011, (Bilaga § 13).

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan, att uppdra åt verkställande direktören att genomföra i ärendet redovisad upphandling.

§ 14 Nyproduktion, rapport

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Nyproduktion, rapport”, daterad den 28 januari 2011, (Bilaga § 14).

Under överläggning gjorde vice ordföranden och ledamoten Barry Andersson, med instämmande av suppleanten Mehdi Oguzsoy, följande särskilda uttalande:

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

Under 2010 var årsmålet för svenska bostäder 800 påbörjade nya bostäder och ytterligare 340 påbörjade inom ramen för ”stimulans för Stockholm”. Totalt påbörjades 325 lägenheter inom bolaget. Katastrof! Det ser inte heller ljusare ut för 2011. 320 bostäder förutspås påbörjas, men tanke på att det står över 330 000 människor i bostadskön är det för lite! Det finns ingen annan att skylla än den moderatledda politiska ledningen. Dålig samordning i staden och dåligt politiskt ledarskap är det viktigaste problemen.”

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

§ 15 Inkomna skrivelser

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Skrivelser till Svenska Bostäders styrelse att anmälas på styrelsesammanträde” daterad den 25 januari 2011, (Bilaga § 15).

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

§ 16 VD informerar

Verkställande direktören informerade om nuläget i de pågående hyresförhandlingarna.

Verkställande direktören informerade om att Kundcenter nu inrättats för bovärdarnas hyresgästsamtal. Senast den 1 maj 2011 ska Kundcenter ta emot alla bovärdssamtal för hela Svenska Bostäder.

Verkställande direktören informerade om att Lars Ingendoh har utsetts till ordinarie chef för Vällingby City samt att en outsourcing av driften planeras.

§ 17 Övriga ärenden

Förelåg skrivelse från suppleanten Mehdi Oguzsoy, ”Åtgärda de alarmerande inkomstklyftorna som ökar dramatiskt i Stockholm”, daterad den 10 februari 2011 (Bilaga § 17).

Styrelsen beslutade att överlämna skrivelsen till verkställande direktören för beredning.

Vid protokollet

Klas Heldesten