

Nr 3 - 2011

Protokoll fört vid sammanträde med AB Svenska
Bostäders styrelse den 28 april 2011 på Svenska
Bostäders huvudkontor

Justeras:

Berthold Gustavsson

Yvonne Ruwaida

Närvarande:

Ordföranden

Berthold Gustavsson (M)

Vice ordföranden

Yvonne Ruwaida (MP)

Ledamöterna

Peter Salomon (M)
Hugo Nordenfelt (M)
Fredrik Lundin Leinder (FP)
Karin Hanqvist (S)
Jan Sörling (S)

Suppleanterna

Gabriel Holmberg (M)
Bengt Carlsson (M)
Burhanettin Yildiz (FP)
Ragnhild Elfsö (C)
Ornina Younan (S)
Tobias Olsson (MP)
Gunilla Bhur (V)

Personalrepresentanten

Curt Öhrström, Fastighetsanställdas förbund
Lena Österdahl, SKTF

Ersättare

Suzanne Frejd, SACO

Verkställande direktören

Pelle Björklund

Sekreteraren

Klas Heldesten

Dessutom närvarade tjänstemännen vid Svenska Bostäder Lars Brogren och Patrik Emanuelsson.

§ 1 Val av justeringsmän

Styrelsens ordförande och vice ordförande utsågs att justera dagens protokoll.

§ 2 Fastställande av dagordning

Utsänt förslag till dagordning godkändes.

§ 3 Anmälan om protokollsjustering

Anmäldes att protokoll från styrelsens sammanträde den 17 mars 2011 (nr 2 - 2011) är justerat och utsänt.

§ 4 Ombildning till bostadsrätt

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Ombildning till bostadsrätt”, daterad den 14 april 2011, (Bilaga § 4).

Under överläggning yrkade vice ordföranden att styrelsen beslutar

”att uppdra åt VD att återkomma med förslag till erbjudande avseende fastigheten Engelsmannen 5,

att inte erbjuda övertagande av fastigheten Mowitz 2,

samt att därutöver anföra:

En tidigare bostadsrättsföreningen har fått erbjudande om att överta fastigheten Mowitz 2. Enligt koncernstyrelsens direktiv för perioden 2011 – 2014 ska det inte ges några nya erbjudande under denna period. Då det nu är en ny förening som är aktuell även om det är samma fastighet så är gör vi bedömningen att de inte ska erbjudas att överta fastigheten utifrån koncernens direktiv. Det finns behov av att det finns tillgång till blandade boendeformer i området.”

Under överläggning yrkade ledamöterna Karin Hanqvist och Jan Sörling, med instämmande av suppleanten Gunilla Bhur, att styrelsen beslutar

”att avslå förslaget om att erbjuda Engelsmannen 5 och Mowitz 2 till försäljning

att omedelbart avbryta ombildningen av stockholmarnas gemensamt ägda hyresrätter

samt att där utöver anföra följande

Allmännyttan är precis som namnet anger till för det allmännas nytta. Hyresrätten är bra för stockholmarna, blivande stockholmare, 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 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 en egen bostad.”

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan,

att uppdra åt VD att återkomma med förslag till erbjudande avseende fastigheterna Engelsmannen 5 och Mowitz 2,

samt att i övrigt godkänna rapporten.

Mot beslutet reserverade sig vice ordföranden samt ledamöterna Karin Hanqvist och Jan Sörling, med instämmande av suppleanten Gunilla Bhur.

§ 5 Förslag till budget 2012 och inriktning 2013 och 2014

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Förslag till budget 2012 och inriktning 2013 och 2014”, daterad den 14 april 2011, (Bilaga § 5).

Verkställande direktören och Lars Brogren, ekonomichef, lämnade en kompletterande redogörelse.

Under överläggning yrkade vice ordföranden att styrelsen beslutar

”att delvis godkänna förslag till budget 2011 och inriktning 2012 och 2013,

samt att därutöver anföra följande:

Miljöpartiet de grönas förslag till ägardirektiv som avslogs i kommunfullmäktige går betydligt längre i många hänseenden och om förslaget till budget skulle varit utformat utefter dessa ägardirektiv så skulle bland annat följande lyftas upp.

Järvalyftet och Söderortsvisionen

Järvalyftet ska fortsätta vara ett demokratiskt projekt med god förankring bland de boende på Järva. Järvalyftet ska särskilt ta hänsyn till barns och ungdomars åsikter samt ha ett genusperspektiv på dels sociala förbättringar och dels inom- och utomhusmiljö. Svenska Bostäder ska vara öppet för att skapa möjligheter att tillgodose önskemål om till exempel lokaler och aktiviteter som finns hos barn, ungdomar, kvinnor, föreningar och företagare i Järva.

Söderortsvisionen ska ta lärdom av Järvalyftet men utgångspunkten ska vara de boende i söderort. Programmet ska fokusera på både förbättring av den sociala

boendemiljön och på att göra områdena klimatsmarta. Nya och upprustade cykelleder samt kollektivtrafik i öst-västlig riktning är viktiga inslag i projektet.

Klimatsatsningar och upprustning av miljonprogrammen

Svenska Bostäder ska minska sin energianvändning med 40% fram till år 2014. Bolaget har en stor energisparpotential framför allt i miljonprogramsområdena. Dessa hus förbrukar mycket energi, behöver rustas upp av tekniska och sociala skäl och åtgärderna kan lätt repeteras eftersom beståndet är likartat. Med hjälp av EPC eller att bolagen själva genomför driftoptimeringar bör energianvändningen minska 40% fram till år 2014. Införande av individuell mätning av värme och vatten sparar ytterligare 5-10%. Därtill satsas på rejält nya och förbättrade klimatskal i miljonprogrammen.

Genom att anlita lokal arbetskraft vid upprustning och nybyggnation skapas arbetstillfällen som ökar den sociala hållbarheten i dessa områden. Ombyggnationerna görs i samråd med Stockholms stadsmuseum så att kulturhistoriska värden inte förloras. För att spara kostnader och minska avfall ska ombyggnationen göras så varsamt som möjligt. Ombyggnationen ska göras i samråd med de boende och inte öka kostnaderna för dessa.

Svenska Bostäder ska satsa på förnybar energi i form av solfångare, solceller och vindkraft. De platta taken i miljonprogramsområdena lämpar sig väl för sådana lösningar. Samtliga hus som byggs om i miljonprogramsområdena ska förses med solfångare och solceller. I hela Svenska Bostäders bestånd fortsätter arbetet med att förbättra drift och ventilation. När fönster ska bytas eller fasader göras om satsas på de mest energieffektiva alternativen.

Hyresgästerna spelar en viktig roll för energibesparingarna. Svenska Bostäder ska därför informera på olika språk om hur energianvändningen kan minskas för att nå alla hyresgäster. Bolaget ska också införa individuell mätning och debitering av varmvatten över hela beståndet.”

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan, att godkänna förslag till budget 2012 och inriktning mot 2013 och 2014.

Mot beslutet reserverade sig vice ordföranden.

Därefter gjorde suppleanten Gunilla Bhur, med instämmande av ledamöterna Karin Hanqvist och Jan Sörling, följande ersättaryttrande:

”Om jag hade förslagsrätt skulle jag föreslå att styrelsen beslutar

”att delvis godkänna förslaget till budget för 2012 och inriktning 2013 och 2014,

att stoppa omvandling av hyresrätter till bostadsrätter i Svenska Bostäders bostadsbestånd,

att i de fall bostadsbolagen lämnat erbjudande om köp till hyresgästen ska ombildningen hanteras på ett rättssäkert sätt. De genomförda stämmor som har ifrågasatts och överklagats ska granskas av oberoende juridisk expertis på stadens uppdrag.

att bidra till ökad nyproduktion under mandatperioden,

att upprusta de bostäder som byggts under 1940-1970-talen,

att genom energieffektivisering sänka de löpande boendekostnaderna och minska fastigheternas miljöpåverkan,

att inrätta lokala styrelser där hyresgästerna är representerade,

att göra om regelverket för godkännandekravet så att bolagets sociala ansvar gentemot hyresgästerna förstärks,

att aktivt arbeta mot vräkningar och inte vräka barnfamiljer,

att tillhandahålla lokaler med låg hyra för stadens förenings och kulturliv,

att medverka till att skapa minst 500 tränings och försökslägenheter per år under fem år till hemlösa, i samverkan med de andra allmännyttiga bolagen,

att utveckla fastighetsbeståndet genom köp av nya fastigheter

samt att därutöver anföra:

De kommunala bostadsbolagen ska vara livskraftiga och ekonomiskt starka föregångare och leda utvecklingen mot framtidens boende. I egenskap av demokratiskt ägda företag ska de verka för ett antal allmännyttiga mål. Staden måste ta alla möjligheter att pressa hyreskostnaderna, även om det blir mycket svårare nu när allmännyttan inte längre är hyresnormerande. De ekonomiska kraven på de bostadssökande ska inte vara orimligt hårda. Det som ska vara avgörande om man får en bostad är kötiden hos den kommunala bostadsförmedlingen och inte inkomsterna. De kommunala bostadsbolagen har en särskild roll att säkerställa att ungdomar och människor med knappa resurser får en bostad.

De kommunala bostadsbolagen tillhör de största tillgångarna som stockholmarna äger gemensamt. Bolagen har byggts upp av skattepengar och ska fortsatt ägas gemensamt. Bostadsbolagen ska verka för att det blir ännu mer fördelaktigt att bo i hyresrätt bland annat genom att decentralisering och genom att bereda hyresgäster plats i lokala styrelser.

Det är väsentligt för staden att kunna klara av ökad efterfrågan på nya bostäder. Boendekostnaderna ska långsiktigt kunna hållas på rimliga nivåer. Samtliga bostads-

bolag måste aktivt och kraftfullt verka för att sänka byggkostnaderna. Avkastningen ska långsiktigt komma hyresgästerna till del, t ex genom att täcka eftersatt underhåll.”

§ 6 Granskningsrapport rörande kv. Vattuormen 20 (bordlagt ärende)

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ” Granskningsrapport rörande kv. Vattuormen 20, anmälan”, daterad den 14 april 2011, (Bilaga § 6).

Under överläggning yrkade vice ordföranden att styrelsen beslutar

”att granskningsrapporten kompletteras med följande synpunkt:

Granskningens vaga slutsats att ”priset synes inte vara orimligt” baseras på att objekt med en stor andel lokaler *generellt* betingar ett lägre pris. Vidare framgår det dock att ”Det tycks därmed vara så att betalningsviljan ökar något om lokalandelen utgörs av högvärdiga areor (exempelvis butiker i bra kommersiellt läge) jämfört med lågvärdiga (garage etc.)”. Rapporten tar inte upp vad lokalerna består av i detta objekt – trots att det uppenbarligen har inverkan på priset. Enligt Google street view består dock bottenvåningen av butikslokaler på en av Stockholms mest attraktiva adresser. Beräkningar har också gjorts av Newsec huruvida kontorslokaler kan göras om till bostäder, så lokalandelen består även av kontor. Granskningen saknar dels en inventering av objekts lokaler och dels en djupdykning i prisbilden för objekt med en hög andel lokalinslag som i sig inte är lågvärdiga - och är därför otillfredsställande.”

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

Mot beslutet reserverade sig vice ordföranden.

§ 7 Förvärv av mark i Vällingby City

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Förvärv av mark i Vällingby City”, daterad den 14 april 2011, (Bilaga § 7).

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan, att för sin del godkänna förvärv av fastigheterna Hålkortet 1, Kartritaren 3, Kontorsskylten 2, Kontorsskylten 5, Kontorsskylten 6, Sidfoten 1, Tre Brunnar 1 samt delar av Grimsta 1:2 för en köpeskilling om 284 Mkr.

§ 8 Nyproduktion, rapport

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Nyproduktion, rapport”, daterad den 14 april 2011, (Bilaga § 8).

Under överläggning yrkade vice ordföranden att styrelsen beslutar

”att rapporten/redovisningen kompletteras med följande:

- Lägenhetsstorlek i kvm
- Beräknad produktionskostnad
- Information om hur upplåtelseformerna fördelas i området för att kunna se hur nyproduktionen lever upp till målet om blandade upplåtelseformer.”

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

Mot beslutet reserverade sig vice ordföranden.

§ 9 Upphandling av yttre skötsel, anmälan

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Upphandling av yttre skötsel, anmälan”, daterad den 14 april 2011, (Bilaga § 9).

Verkställande direktören lämnade en kompletterande redogörelse.

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

§ 10 Tidsplanering av styrelsemöten m m

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Tidsplanering av styrelsemöten m m”, daterad den 14 april 2011, (Bilaga § 10).

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan, att godkänna tidsplaneringen, dock med den justeringen att styrelsemöten börjar omedelbart efter styrelsemöte i Stadsholmen som skall börja kl 09.00.

§ 11 Inkomna skrivelser

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Skrivelser till Svenska Bostäders styrelse att anmälas på styrelsesammanträde” daterad den 14 april 2011, (Bilaga § 11).

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

§ 12 VD informerar

Verkställande direktören informerade om att företaget utreder förutsättningarna för att endast skicka ut styrelsehandlingarna digitalt och att förse styrelseledamöter och suppleanter med en s k läsplatta. Verkställande direktören återkommer i frågan vid styrelsens sammanträde den 9 juni 2011.

Verkställande direktören informerade om att stadsjuristen gjort en rättsutredning om LOU är tillämplig på allmännyttiga bostadsföretag med anledning av kravet på affärs- mässighet i den nya lagstiftningen om allmännyttiga kommunala bostadsföretag.

Verkställande direktören informerade om att en studieresa kommer att genomföras av stiftelsen Tryggare Sverige den 25 september 2011. Styrelsen beslutade att Svenska Bostäder skall skicka två styrelseledamöter (jämte en tjänsteman) på studieresan.

Vid protokollet

Klas Heldesten