

Nr 4 - 2011

Protokoll fört vid sammanträde med AB Svenska
Bostäders styrelse den 9 juni 2011 på Villa
Källhagen i Stockholm

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)
Ragnhild Elfsö (C)
Ornina Younan (S)
Gunilla Bhur (V)

Personalrepresentanten

Curt Öhrström, Fastighetsanställdas förbund

Ersättare

Lena Österdahl, SKTF
Suzanne Frejd, SACO

Verkställande direktören

Pelle Björklund

Sekreteraren

Klas Heldesten

Dessutom närvarade tjänstemännen vid Svenska Bostäder Lars Brogren, Patrik Emanuelsson, Sandra Plavinskis och Susanne Sibra Callemo samt Bertil Pelland (C).

§ 1 Val av justeringsmän m m

Styrelsens ordförande och vice ordförande utsågs att justera dagens protokoll.

Styrelsen beslutade medge Bertil Pelland (C) rätt att närvara vid sammanträdet.

§ 2 Fastställande av dagordning

Utsänt förslag till dagordning godkändes.

§ 3 Anmälan om protokollsjustering

Ärendet bordlades.

§ 4 Ombildning till bostadsrätt

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Ombildning till bostadsrätt”, daterad den 27 maj 2011, (Bilaga § 4).

Under överläggning yrkade vice ordföranden i enlighet med vad som anförs i **Bilaga 4A**.

Under överläggning yrkade ledamöterna Karin Hanqvist och Jan Sörling, med instämmande av suppleanten Gunilla Bhur, i enlighet med vad som anförs i **Bilaga 4B**.

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan,

att erbjuda tomträtten Luftbössan 2 till försäljning för 24 Mkr,

att i övrigt godkänna rapporten,

samt att häva sekretessen på ärendet.

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

§ 5 Överlåtelse av fastigheten Riddaren 23 m fl

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Överlåtelse av fastigheten Riddaren 23 och Mariehamn 1”, daterad den 27 maj 2011, (Bilaga § 5).

Verkställande direktören lämnade en kompletterande redogörelse.

Under överläggning yrkade vice ordföranden i enlighet med vad som anförs i **Bilaga Bilaga 5A**.

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan, att uppdra åt verkställande direktören att träffa köpeavtal och genomföra överlåtelse av tomträtterna till fastigheterna Riddaren 23 och Mariehamn 1.

Mot beslutet reserverade sig vice ordföranden.

Därefter gjorde suppleanten Gunilla Bhur ett ersätтарыttrande i enlighet med vad som anförs i **Bilaga 5 B**.

§ 6 Överlåtelse och förvärv av fastigheter

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Överlåtelse och förvärv av fastigheter”, daterad den 27 maj 2011, (Bilaga § 6).

Under överläggning yrkade ledamöterna Karin Hanqvist och Jan Sörling samt vice ordföranden, med instämmande av suppleanten Gunilla Bhur, i enlighet med vad som anförs i **Bilaga 6A**.

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan,

att uppdra åt verkställande direktören att genomföra eventuellt erforderlig bolagsbildning samt överföra i ärendet nämnda tomträtter till det nya bolaget,

att uppdra åt verkställande direktören att genomföra överlåtelse av i ärendet nämnda tomträtter i bolagsform eller som direktöverlåtelse,

att uppdra åt verkställande direktören att genomföra förvärv av i ärendet nämnda tomträtter i bolagsform eller som direktförvärv,

samt att överlåtelse respektive förvärv skall villkoras av fullmäktiges godkännande i den mån de sker i bolagsform.

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

Därefter gjorde personalrepresentanterna ett personalyttrande i enlighet med vad som anförs i **Bilaga 6B**.

§ 7 Bokslut tertial 1 och prognos 1

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Bokslut tertial 1 och prognos 1 för helåret 2011”, daterad den 27 maj 2011, (Bilaga § 7).

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

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan, att godkänna redogörelsen av utfall första tertialet 2011 och resultat- och investeringsprognos 1 för helåret.

§ 8 Finansiell rapport april 2011

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Finansiell rapport april 2011”, daterad den 27 maj 2011, (Bilaga § 8).

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan, att godkänna i ärendet redovisad finansiell månadsrapport för april 2011.

§ 9 Fastställande av arbetsordning m m

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Fastställande av arbetsordning m m”, daterad den 27 maj 2011, (Bilaga § 9).

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan, att fastställa i ärendet redovisat förslag till arbetsordning jämte instruktion för arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören.

§ 10 Översyn av attestinstruktion och attestdelegering

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Översyn av attestinstruktion och attestdelegering”, daterad den 27 maj 2011, (Bilaga § 10).

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan, att fastställa i ärendet redovisat förslag till attestinstruktion och attestdelegering.

§ 11 Översyn av policydokument

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Översyn av policydokument”, daterad den 27 maj 2011, (Bilaga § 11).

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

§ 12 Beslutsunderlag investering kv Vämlinge 1 SEKRETESS

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Reviderat beslutsunderlag för utökad investering avseende nya lägenheter genom tillbyggnad av tre befintliga loftgångshus i kv Vämlinge 1, Tensta Allé 2, 12 och 20”, daterad den 27 maj 2011, (Bilaga § 12).

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

§ 13 Upphandling avseende förvaltning av Vällingby City SEKRETESS

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Upphandling avseende förvaltning av Vällingby City”, daterad den 27 maj 2011, (Bilaga § 13).

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

§ 14 Nyproduktion, rapport

Ärendet utgick för att i stället redovisas på dagens efterföljande styrelseseminarium.

§ 15 Ombyggnadsprojekt, rapport

Ärendet utgick för att i stället redovisas på dagens efterföljande styrelseseminarium.

§ 16 Inkomna skrivelser

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Skrivelser till Svenska Bostäders styrelse att anmälas på styrelsesammanträde” daterad den 27 maj 2011, (Bilaga § 16).

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

§ 17 VD informerar

Verkställande direktören informerade om läget i arbetet med den s k Stockholmsmodellen och att parterna nu är överens om hur modellen ska utformas.

Vid protokollet

Klas Heldesten

BILAGA 4A

2011-06-09

AB Svenska Bostäder

Ombildning till bostadsrätt

Tillhör ärende 4

Yvonne Ruwaida (MP)

Förslag till beslut

Styrelsen beslutar

1. Att avslå förslaget om att erbjuda Luftbössan 2 till försäljning
2. Att enbart överväga ombildning av hyresrätter i ytterstadsområden där det finns för dålig blandning av upplåtelseformerna.

BILAGA 4B

2011-06-09

AB Svenska bostäder

Ärende 4

Ombildning till bostadsrätt

Karin Hanqvist m.fl (S)

Förslag till beslut**att** avslå förslaget om att erbjuda Luftbössan 2 till försäljning**att** omedelbart avbryta ombildning av stockholmarnas gemensamt ägda hyresrätter samt att därutöver anföra;

Allmännyttan är, precis som namnet anger, till för det allmännas nytta. Hyresrätten är bra för stockholmarna, för 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 politik kommer att öka klyftorna i samhället och exkludera allt fler människor, inte minst ungdomar, från det mest grundläggande i ett välfärdssamhälle - rätten till en egen bostad.

Vi är också starkt kritiska till att endast ett värderingsföretag utfört värderingen. Minst två, av varandra oberoende aktörer, borde få uppdraget för att garantera bolaget högsta möjliga ersättning vid dylik försäljning.

BILAGA 5A

2011-06-09

AB Svenska Bostäder

Ombildning till bostadsrätt

Tillhör ärende 5

Yvonne Ruwaida (MP)

Förslag till beslut

Styrelsen beslutar

1. Att avslå förslaget om att avyttra dessa fastigheter
2. Att därutöver anföra följande:

Stockholm stad behöver en samlad strategi för lokalförsörjning innan staden avyttrar innerstadslokaler. Försäljningen av lokalerna i Akalla kan innebära att Akalla Centrum inte får samma förutsättningar att utvecklas. Staden har ett behov av att ha samlad strategi för hur vi ska ha levande centrum i stadens förorter. Det är inte rimligt att avsäga sig den politiska möjligheten att utveckla Akalla Centrum. Det är märkligt att man ska ha kvar lokaler i den södra delen Centrum. Det har inte förts en dialog med hyreslokalgästerna eller den lokala företagarföreningen i frågan.

BILAGA 5B**AB Svenska Bostäder**

2011-06-09

Tillhör punkt 5

ERSÄTTARYTTRANDE Gunilla Bhur (V)

Överlåtelse av fastigheten Mariehamn 1 i Akalla

Det är med oro vi ser hur ombildningar och utförsäljningar av allmännyttans bestånd även leder till avveckling av bolagens lokalbestånd i centrumdelarna. I västra Akalla där Svenska Bostäder äger fastigheten Mariehamn finns ett aktivt torgliv och den ICA-butik och frisör som varit verksamma i decennier kring torget. De boende i denna del av Akalla är också beroende av en bra basal samhällsservice och livsmedelsbutiker. När nu Svenska Bostäder överger denna del av Akalla riskerar butikerna att dö ut. Fastigheten är nedsliten och en eventuell ny ägare kommer att behöva upprusta rejält med åtföljande hyreshöjningar för butikerna som följd. Sannolikt har inte de i anläggningen inrymda butikerna råd att köpa loss fastigheten och om scenariot blir som vi befarar – antingen höjda hyror eller rivning av fastigheten - kan det innebära att denna del av centrum dör ut.

Vänsterpartiet är de första att beklaga en sådan utveckling. Skulle det visa sig att andra aktörer kan utveckla centrumdelen och bibehålla samhällsservicen är det bra. Vi vill också påtala att dialogen med Akalla företagarförening borde varit bättre och tyvärr har det även visat sig att butiksägarna varit missnöjda med Svenska Bostäder som hyresvärd, särskilt vad gäller lokalernas underhåll.

BILAGA 6A

Svenska Bostäder
2011-06-09

Ärende 6

Överlåtelse och förvärv av
fastigheter

Karin Hanqvist m.fl. (S)

Förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar

1. Att godkänna och gå vidare med förvärvet av fastigheterna i Hammarby Sjöstad
2. Att avbryta den planerade försäljningen av fastigheterna i Bredäng och Kärrtorp.
3. Samt att därutöver anföra följande:

2011 är mindre än en fjärdedel av Stockholms lägenheter allmännyttiga lägenheter. Beståndet har successivt minskat i takt med att stora delar av beståndet sålts ut, samtidigt som satsningarna på nya allmännyttiga bostäder varit små.

Det finns stora skillnader mellan stadsdelar och ju närmare centrumkärnan man kommer desto färre allmännyttiga bostäder finns det. Utvecklingen är problematisk på flera plan. Hyresrätter i allmänhet gynnar rörlighet inte bara på bostadsmarknaden utan också på arbetsmarknaden. En fungerande hyresmarknad är en förutsättning för en dynamisk stad.

En fungerande hyresmarknad är inte bara en hyresmarknad med många lägenheter i olika storlekar och med skäliga hyror. En fungerande hyresmarknad är också en transparent och rättssäker hyresmarknad. Stadens allmännyttiga bostäder förmedlas via en kommunal bostadskö med tydliga regler och där alla sökande söker på lika villkor. En del av det privata hyresbeståndet förmedlas också via bostadskön, men långt ifrån alla. I och med att allmännyttan minskat samtidigt som befolkningsökning varit stor och bostadsbristen förvärrats är kötiden i den kommunala kön allt för långa. För unga och nya stockholmare som inte har sexårig kötid är det näst intill omöjligt att få en lägenhet den vägen. Resultatet har blivit att majoriteten av Stockholms unga mellan 20 och 27 idag saknar egen bostad.

Att i detta läge, när bostadsmarknaden i allmänhet och hyresmarknaden i synnerhet, är i kris plocka bort ytterligare hyresrätter från den kommunala kön är inte särskilt klokt. Det här förslaget riskerar att genom att göra färre hyresrätter allmännyttiga göra Stockholms hyresmarknad, som redan idag är en svårgenomtränglig djungel för den sökande, än mindre transparent och allt mer godtycklig. Det är en ansvarslös politik.

BILAGA 6B**AB Svenska Bostäder**

2011-06-09

Tillhör punkt 6

Personalyttrande

Personalrepresentanterna ser med mycket stor oro på den utförsäljning som pågår av Svenska Bostäders bostadsbestånd till hyresgästerna i förhållande till våra arbetstillfällena. Nu tillkommer ytterligare försäljning av fastigheter genom så kallad beståndsförsäljning på cirka 207 lägenheter i Kärrtorp och ytterligare ca 845 i Bredäng

Vi personalrepresentanter ser faran med att inte kunna behålla våra kunniga medarbetare och att vi kommer att få svårigheter att rekrytera nya.

Vi förutsätter att företaget tar sitt ansvar vid den reviderade organisationen för sin nuvarande personal och ser till att följdverkningarna blir små och till det bästa för personalen.

Stockholm den 9 juni 2011

Fastighetsklubben

Saco

Ledarna

SKTF

Curt Öhrström

Suzanne Frejd

Gert-Ove Karlsson Lena Österdal
