

Nr 6 - 2011

Protokoll fört vid sammanträde med AB Svenska
Bostäders styrelse den 20 oktober 2011 i Stadshuset

Justeras:

Berthold Gustavsson

Karin Hanqvist

Närvarande:

Ordföranden

Berthold Gustavsson (M)

Ledamöterna

Peter Salomon (M)
Hugo Nordenfelt (M)
Karin Hanqvist (S)
Jan Sörling (S)

Suppleanterna

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

Personalrepresentanten

Curt Öhrström, Fastighetsanställdas förbund
Lena Österdahl, SKTF

Verkställande direktören

Pelle Björklund

Sekreteraren

Klas Heldesten

Dessutom närvarade tjänstemännen vid Svenska Bostäder Lars Brogren, Patrik Emanuelsson och Lars Skoglund samt Bertil Pelland (C).

§ 1 Val av justeringsmän

Styrelsens ordförande och ledamoten Karin Hanqvist 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 8 september 2011 (nr 5 - 2011) är justerat och utsänt.

§ 4 Ombildning till bostadsrätt

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Ombildning till bostadsrätt”, daterad den 7 oktober 2011, (Bilaga § 4).

Patrik Emanuelsson, vice VD, redovisade sammanställning över lägenheter i flerbostadshus efter upplåtelseform/ägare per församling (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 4A**.

Under överläggning yrkade tjug suppleanten Tobias Olsson i enlighet med vad som anförs i **Bilaga 4B**.

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan, att erbjuda fastigheter/tomträtter till försäljning enligt följande:

- Stopet 2, 3 och 4, köpeskilling 71 Mkr
- Hedvig 3 (del av), köpeskilling 39,4 Mkr samt under förutsättning att fastighetsbildning kan ske;

att justera priset i lämnat erbjudande avseende tomträtten Luftbössan 2 till 20 Mkr samt att förlänga erbjudandetiden med två månader;

att i övrigt godkänna rapporten;

samt att häva sekretessen på ärendet.

Mot beslutet reserverade sig ledamöterna Karin Hanqvist och Jan Sörling samt tjug suppleanten Tobias Olsson, med instämmande av suppleanten Gunilla Bhur.

§ 5 Bokslut tertial 2 och prognos 2 för helåret 2011

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Bokslut tertial 2 och prognos 2 för helåret 2011”, daterad den 7 oktober 2011, (Bilaga § 5).

Lars Brogren, ekonomichef, lämnade en kompletterande redogörelse.

Under överläggning gjorde ledamöterna Karin Hanqvist och Jan Sörling, med instämmande av suppleanten Gunilla Bhur, ett särskilt uttalande i enlighet med vad som anförs i **Bilaga 5A**.

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan, att godkänna redogörelsen av utfallet andra tertialet 2011 och resultat- och investeringsprognos 2 för helåret.

§ 6 Finansiell rapport

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Finansiell rapport augusti 2011”, daterad den 7 oktober 2011, (Bilaga § 6).

Lars Brogren, ekonomichef, lämnade en kompletterande redogörelse.

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

§ 7 Beslutsunderlag investering kv Trondheim 6 i Husby SEKRETESS

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Beslutsunderlag för avseende upprustning av 98 lägenheter inom kv. Trondheim 6 i stadsdelen Husby”, daterad den 11 oktober 2011, (Bilaga § 7).

Verkställande direktören lämnade en kompletterande redogörelse.

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

§ 8 Beslutsunderlag investering kv Nystad 8 i Akalla SEKRETESS

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Beslutsunderlag för investering avseende upprustning av 99 lägenheter inom kv. Nystad 8 i stadsdelen Akalla”, daterad den 11 oktober 2011, (Bilaga § 8).

Verkställande direktören lämnade en kompletterande redogörelse.

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

§ 9 Förvärv av fastighet från SISAB

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Förvärv av tomträtten till fastigheten Vallgossen 14 i Stockholm”, daterad den 7 oktober 2011, (Bilaga § 9).

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan, att uppdra åt verkställande direktören att slutföra förhandlingar med SISAB och teckna köpeavtal samt att vidare utreda förutsättningar för att i första hand bygga studentbostäder i fastigheten.

§ 10 Upphandling avseende outsourcing av förvaltning m m av Vällingby City

Verkställande direktören lämnade en muntlig lägesrapport rörande upphandlingen av förvaltning respektive drift av Vällingby City.

Styrelsen beslutade att godkänna rapporten.

§ 11 Ombyggnadsprojekt, rapport

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Ombyggnadsprojekt, rapport”, daterad den 7 oktober 2011, (Bilaga § 11).

Lars Skoglund, byggchef, redovisade rapporten och lämnade en kompletterande redogörelse.

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

§ 12 Svar på skrivelse från Yvonne Ruwaida (MP)

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Svar på skrivelse från Yvonne Ruwaida (MP)”, daterad den 7 oktober 2011, (Bilaga § 12).

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

§ 13 Svar på skrivelse från Gunilla Bhur (V)

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Svar på skrivelse från Gunilla Bhur (V)”, daterad den 7 oktober 2011, (Bilaga § 13).

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

§ 14 Sammanträdestider 2012

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”sammanträdestider 2012”, daterad den 7 oktober 2011, (Bilaga § 14).

Styrelsen beslutade att fastställa följande sammanträdestider för år 2012:

Torsdagen den 9 februari 2012 kl 09.00 på Svenska Bostäders huvudkontor

Torsdagen den 29 mars 2012 kl 09. 00 i Stadshuset

Torsdagen den 3 maj 2012 kl 09.00 på Svenska Bostäders huvudkontor

Torsdagen den 14 juni 2012 kl 09.00 i Stadshuset

Torsdagen den 6 september 2012 kl 09.00 på Svenska Bostäders huvudkontor

Torsdagen den 25 oktober 2012 kl 09.00 i Stadshuset

Torsdagen den 6 december 2012 kl 09.00 på Svenska Bostäders huvudkontor

Sammanträde börjar omedelbart efter sammanträde med styrelsen i Stadsholmen som börjar klockan 09.00.

§ 15 Inkomna skrivelser

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Skrivelser till Svenska Bostäders styrelse att anmälas på styrelsesammanträde” daterad den 7 oktober 2011, (Bilaga § 21).

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

§ 16 VD informerar

Verkställande direktören informerade om den senaste tidens turbulens i förhandlingarna om Stockholmsmodellen.

Verkställande direktören informerade om årets hyresförhandlingar. Svenska Bostäders hyresyrkande motsvarar i genomsnitt c:a 4 procent och är fördelat i Stockholmsmodellens anda och utifrån modellens geografiska värdeområden.

Verkställande direktören informerade om att pilotprojektet med digitala styrelsehandlingar på en iPad nu i princip är avslutat. Avsikten är att utrusta samtliga styrelseledamöter och suppleanter med en iPad och i full skala införa systemet med enbart digitala styrelsehandlingar (från och med styrelsemötet i februari 2012). Styrelsen kommer att vid styrelsemötet den 8 december 2011 få en praktisk genom-

gång av teknik m m vid nedladdning och handhavande av digitala styrelsehandlingar på iPad.

§ 17 Övriga ärenden

Förelåg skrivelse från tjug suppleanten Tobias Olsson daterad den 20 oktober 2011,
Bilaga 17 A.

Styrelsen beslutade att överlämna skrivelsen till verkställande direktören för beredning.

I anledning av fråga av suppleanten Gunilla Bhur åtog sig verkställande direktören att återkomma till styrelsen med en lägesrapport rörande utvecklingen av Akalla Centrum.

I anledning av förslag av ledamoten Karin Hanqvist åtog sig verkställande direktören att återkomma till styrelsen med en rapport rörande lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsföretag.

Noterades att bl a ordföranden och ledamoten Karin Hanqvist varit i New York för att studera det säkerhetsarbete m m som bedrivs där. Verkställande direktören åtog sig att återkomma till styrelsen med en rapport rörande de erfarenheter som dragits av säkerhetsarbetet i New York.

Noterades till protokollet att en reserapport från styrelsens studieresa till Schweiz och Österrike den 14-17 september 2011 delades ut.

Vid protokollet

Klas Heldesten

Bilaga 4 A

2011-10-20

AB Svenska Bostäder

Ärende 4

Ombildning till bostadsrätt

Karin Hanqvist m.fl. (S)

Gunilla Bhur, ers. (V)

Förslag till beslut

att avslå förslaget om att erbjuda fastigheten/tomträtten Stopet 2, 3 och 4 samt del av fastigheten/tomträtten Hedvig 3 till försäljning,

att omedelbart avbryta ombildning av stockholmarnas gemensamt ägda hyresrätter

samt att därutöver anföras:

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 alltför 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 politik ökar klyftorna och exkluderar allt fler människor, inte minst ungdomar, från det mest grundläggande i ett välfärdssamhälle – rätten till en egen bostad.

Den föreslagna ombildningen på Stopvägen och Tunnländsvägen ligger i ett område, Åkeslund, där det enligt beslut från den styrande majoriteten inte längre är tillåtet att ombilda. Detta sägs även omfatta Spånga. Vi ställer oss därför frågan – vad är det som gäller? I Spånga är dessutom det fåtal hyresrätter som finns att tillgå i övervägande del i privat ägo.

Vi anser också att, vid försäljningar av detta slag, åtminstone två av varandra oberoende företag ska utföra värderingen. Det finns anledning befara att värderingarna inte är marknadsmässiga och därmed inte ger bolaget den affärsmässigt maximala ersättningen.

Bilaga 4 B

2011-10-20

AB Svenska Bostäder

Ärende 4

Ombildning till bostadsrätt

Yvonne Ruwaida (MP)

Tobias Olsson (MP)

FÖRSLAG TILL BESLUT

Styrelsen beslutar

Att inte erbjuda fastigheterna Stopet 2, 3 och 4 till försäljning

Att inte erbjuda del av fastigheten Hedvig 3 till försäljning

Att inte erbjuda fastigheten Luftbössan 2 till försäljning

För de olika stadsdelarna där försäljning nu är aktuellt är blandningen av upplåtelseformer god och Svenska bostäder inte är dominerande hyresvärd. För stadsdelen som Hedvig 3 ligger i är andelen hyresrätter bland flerbostadshusen 42 procent, varav allmännyttan äger 17 procent av bostäderna i flerbostadshusen.

Bilaga 5 A

2011-10-20

AB Svenska Bostäder

Ärende 5

Bokslut tertial 2 och prognos 2 för
helåret 2011

Karin Hanqvist m.fl. (S)

Gunilla Bhur, ers. (V)

SÄRSKILT UTTALANDE

En del negativa avvikelser är en följd av direktiven från majoriteten i Stadshuset och påverkar bolagets handlingsutrymme. Vi ser allvarligt på följande rapporter.

- Lägre intäkter p g a ett mindre fastighetsbestånd som en effekt av försäljningar
- Investeringar och då särskilt nybyggnation skjuts upp i tiden
- Fortsatta ombildningar av allmännyttan gör att hyresrätten som bostadsform minskar i staden, vilket är allvarligt då en stark allmännytta är nödvändig för att en storstads bostadsmarknad och näringsliv ska fungera väl(enligt bl a Handelskammaren i Stockholm)

En del positiva saker finns att nämna.

- Bolagets arbete med upprustning av miljonprogrammet. Där finns dock skäl att fortsatt följa att dialogen med hyresgästerna fullföljs och att det förlängda programsamrådet vad gäller strukturplanen för Husby beaktas
- Bolagets arbete med att tillgodose kundernas behov och önskemål – dels genom kundenkäterna som visar ökat förtroende för Svenska Bostäder, särskilt då vad gäller fastighetsskötsel och kundbemötande. Där påvisar man att systematiskt arbete och uppföljning ger tryggare och mer nöjda hyresgäster på lång sikt. Vi vill ge en eloge till den grupp inom ledningen och till personalen som arbetar mot kunderna, för detta långsiktiga arbete som vänt siffrorna uppåt inom Serviceindex och Produktindex

Bilaga 17 A

2011-09-08

AB Svenska Bostäder

Yvonne Ruwaida (MP)

Tobias Olsson (MP)

Skrivelse

I Svenska bostäders ägardirektiv från SSAB framgår bland annat att bolaget ska arbeta med en aktiv fastighetsförvaltning. I detta arbete med att främja valfriheten glöms ibland valfriheten för bolagets hyresgäster bort. Det visar sig inte minst i affären med Primula avseende delar av bolagets bestånd i Kärrtorp och Bredäng.

För en hyresgäst som bor hos Svenska bostäder är internkön och sin boendetid en viktig del av valfriheten på hyresmarknaden. Det är också en viktig konkurrensfördel som vårt bolag har gentemot många andra hyresvärdar. Att som i affären med Primula inte tillvarata detta intresse bland våra hyresgäster är ett allvarligt misstag och kan möjligen tyda på ett bristande förståelse för vad våra hyresgäster värdesätter. Möjliga lösningar skulle kunna vara att de boende får stå kvar i internkön eller att personens boendetid översätts till den reguljära bostadsförmedlingen.

Miljöpartiet undrar hur bolagen har tänkt sig att fortsättningsvis tillgodose detta i det fortsatta aktiva fastighetsförvaltningen?