

**Nr 7 - 2011**

Protokoll fört vid sammanträde med AB Svenska  
Bostäders styrelse den 8 december 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

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

Personalrepresentanten

Curt Öhrström, Fastighetsanställdas förbund

Ersättare

Lena Österdahl, SKTF  
Suzanne Frejd, SACO  
Kai Cseresnyés, Fastighetsanställdas förbund

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 med tillägg enligt § 13.

## § 3 Anmälan om protokollsjustering

Anmälades att protokoll från styrelsens sammanträde den 20 oktober 2011 (nr 6 - 2011) är justerat och utsänt.

## § 4 Ombildning till bostadsrätt

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Ombildning till bostadsrätt”, daterad den 25 november 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 tomträtterna Jorund 1, Margareta 27 och Yrsa 1 till försäljning för sammanlagt 145 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 Budget och affärsplan 2012

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Budget och affärsplan 2012”, daterad den 25 november 2011, (Bilaga § 5).

Verkställande direktören lämnade en kompletterande redogörelse samt redogjorde för lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsföretag samt de pågående hyresförhandlingarna.

Lars Brogren, ekonomichef, lämnade en kompletterande redogörelse.

Under överläggning gjorde vice ordföranden ett särskilt uttalande i enlighet med vad som anförs i **Bilaga 5A**.

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

Under överläggning yrkade ledamöterna Karin Hanqvist och Jan Sörling i enlighet med vad som anförs i **Bilaga 5C**.

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan,

att godkänna förslaget till verksamhetsplan och budget för 2012,

samt att fastställa avkastningskravet på dotterbolaget AB Stadsholmen och att prövat koncernbidrag tillförs bolaget vid årets slut.

Mot beslutet reserverade sig vice ordföranden samt ledamöterna Karin Hanqvist och Jan Sörling.

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

## **§ 6 Beslutsunderlag investering kv Söderåsen, Norra Djurgårdsstaden SEKRETESS**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Beslutsunderlag investering avseende nyproduktion av studentlägenheter i kvarteret Söderåsen, Norra Djurgårdsstaden”, daterad den 25 november 2011, (Bilaga § 6).

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

## **§ 7 Beslutsunderlag investering kv Plankan 24, Södermalm SEKRETESS**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Beslutsunderlag för investering avseende nyproduktion av lägenheter i kvarteret Plankan 24 vid Hornsgatan, Stockholm”, daterad den 25 november 2011, (Bilaga § 7).

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan, att, under förutsättning att detaljplanen vinner laga kraft, genomföra redovisad investering enligt i ärendet redovisade förutsättningar och känslighetsanalys.

Noterades att ledamoten Yvonne Ruwaida samt ledamöterna Karin Hanqvist och Jan Sörling inte deltog i beslutet.

Därefter gjorde suppleanten Gunilla Bhur följande ersättaryttrande: ”Om jag hade förslagsrätt skulle jag inte delta i beslutet.”

#### **§ 8 Svar på skrivelse från (MP)**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Svar på skrivelse från Yvonne Ruwaida (MP)”, daterad den 25 november 2011, (Bilaga § 8).

Under överläggning yrkade vice ordföranden i enlighet med vad som anförs i **Bilaga 8A**.

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.

#### **§ 9 Akalla Centrum, rapport**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Akalla Centrum, rapport”, daterad den 25 november 2011, (Bilaga § 9).

Under överläggning gjorde vice ordföranden, med instämmande av suppleanten Gunilla Bhur, ett särskilt uttalande i enlighet med vad som anförs i **Bilaga 9A**.

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

#### **§ 10 Upphandling av ramavtal avseende drift och skötsel av hissar m m**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Upphandling av ramavtal avseende drift och skötsel av hissar och automatdörröppnare inom AB Svenska Bostäder med dotterbolag”, daterad den 25 november 2011, (Bilaga § 10).

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

#### **§ 11 Inkomna skrivelser**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Skrivelser till Svenska Bostäders styrelse att anmälas på styrelsesammanträde” daterad den 25 november 2011, (Bilaga § 11).

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

## § 12 VD informerar

Verkställande direktören anmälde reserapport avseende resa till New York tillsammans med Tryggare Sverige, daterad den 24 november 2011, (Bilaga § 12).

Verkställande direktören informerade om förvärvet av S:t Görans Gymnasium och uppdraget att bygga om skolbyggnaden till studentlägenheter. Svenska Bostäder har bjudit in företrädare för studenterna att ingå i en referensgrupp. Vidare har Svenska Bostäder inlett diskussioner med länsstyrelsen och Stadsmuseet om hur de kulturhistoriska värdena ska kunna tas tillvara vid ombyggnaden.

Verkställande direktören informerade om planerna för Husby Träff i samarbete med Röda korset, Biblioteket, serviceförvaltningen och stadsdelsförvaltningen.

Verkställande direktören informerade om att Jonas Schneider, som den 1 januari 2012 tillträder som VD för Stadsholmen, även blir chef för VD-staben och därmed kommer att ingå i Svenska Bostäder ledningsgrupp.

## § 13 Övriga ärenden

### Firmateckning

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Firmateckning”, daterad den 7 december 2011, (Bilaga § 13).

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan, att Svenska Bostäders firma från och med den 1 januari 2012 skall tecknas

av styrelsen, eller

*två i förening av* Pelle Björklund, Berthold Gustavsson, Karin Hanqvist, Fredrik Lundin Leinder, Hugo Nordenfelt, Yvonne Ruwaida, Peter Salomon och Jan Sörling, eller

*två i förening av* Pelle Björklund, Lars Brogren, Patrik Emanuelsson, Klas Heldesten, Sandra Plavinskis, Jonas Schneider och Susanne Sgra Callemo.

## § 14 Digitala styrelsehandlingar med användning av iPad

Noterades till protokollet att styrelsens ledamöter och suppleanter erhållit var sin iPad samt att styrelsehandlingar i fortsättningen enbart kommer att skickas ut digitalt.

Vid protokollet

Klas Heldesten

**Bilaga 4A**

2011-12-08

**AB Svenska Bostäder**

Yvonne Ruwaida (MP)

Tobias Olsson (MP)

**FÖRSLAG TILL BESLUT**

Styrelsen beslutar att erbjuda tomträtterna Jorund 1, Margareta 27 och Yrsa 1 till försäljning om 75 procent av de boende i fastigheten röstar för en ombildning.

I Bromsten är hyresrätten den vanligaste upplåtelseformen med 54 procent av bostadsbeståndet och allmännyttan äger cirka var femte bostad. Med hänsyn taget till det anser Miljöpartiet att försäljning kan ske, om 75 procent av de boende i fastigheten vill det. Miljöpartiet kräver således en kvalificerad majoritet samt att samtliga boende i fastigheten ska ha en röst.

**Bilaga 4B**

2011-12-08

**AB Svenska Bostäder**

Karin Hanqvist m.fl. (S)

Gunilla Bhur, ers. (V)

**Förslag till beslut**

Styrelsen beslutar

att avslå förslaget om att erbjuda fastigheterna/tomträtterna Jorund 1, Margareta 27 och Yrsa 1 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 bostadspolitiken 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.

I Bromsten, som till stor del är ett villaområde, har de allmännyttiga bolagen en mycket liten del av bostadsbeståndet. Majoriteten säger sig vilja ha en jämn fördelning av bostadsrätter, kommunalt och privat ägda hyresrätter i våra bostadsområden. Om detta ska gälla även i Bromsten är det givetvis helt fel att försälja en så stor del av allmännyttan. De föreslagna fastigheterna har också en stor andel 1:or och 2:or. Nu fråntas återigen många unga, som inte har ekonomiska resurser, möjligheten att få sin första hyresbostad.

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 5A**

2011-12-08

**AB Svenska Bostäder**

Yvonne Ruwaida (MP)

Tobias Olsson (MP)

**SÄRSKILT UTTALANDE**

Miljöpartiet är i opposition och kan därför inte bestämma om bolagets ägardirektiv. Om vi hade bestämt skulle bolagets verksamhetsplan utgå från de ägardirektiv som finns återgivna i Miljöpartiets förslag till budget för år 2012.



**Bilaga 5B**

2011-12-08

**AB Svenska Bostäder**

Yvonne Ruwaida (MP)

Tobias Olsson (MP)

## FÖRSLAG TILL BESLUT

Styrelsen beslutar

att i stort godkänna förslag till verksamhetsplan och budget för 2012, med följande tillägg för verksamhetens inriktning:

- planera för ett bostadsbyggande som är dubbelt så stort som det givna antalet i ägardirektiven för att säkerställa takten
- att planeringen för fler studentbostäder ska fortgå genom att initiera projekt under året som kan leda till nya bostäder efter att de många studentbostäder som nu är på gång byggs
- precisera och öka ambitionen vad gäller bolagets miljöarbete
- arbeta fram nya riktlinjer vid ombildning till bostadsrätt där hänsyn tas till bostadssammansättningen i området och där en kvalificerad majoritet krävs bland samtliga boende
- aktivt arbeta för ett större inslag av egenförsörjning i främst ytterstadens bestånd d v s att vid upphandling arbeta för att långtidsarbetslösa boende i området anställs

**Bilaga 5C**

2011-12-08

**AB Svenska Bostäder**

Karin Hanqvist m.fl. (S)

**Förslag till beslut**

Styrelsen beslutar

att i huvudsak godkänna verksamhetsplan och budget för 2012,samt att därutöver anföra följande:

Svenska Bostäder ska aktivt bidra till att höja takten i byggandet av bostäder i Stockholm och höja kvaliteten i det egna beståndet. Bolaget ska förebygga inlåsnings effekter på bostadsmarknaden genom att bland annat bygga hyresrätter i alla delar av staden, bygga hyresrätter i alla storlekar och eftersträva hyresnivåer som inte utestänger resurssvaga grupper från bostadsmarknaden.

Studentbostadskrisen i hela Stockholmsregionen är ett hot mot Stockholms framtida tillväxt och arbetsmarknad. Det krävs en strategi för att säkra att Stockholm inte tappar drivna studenter och forskare. Därför måste Svenska Bostäder ta ett betydligt större ansvar för studentbostäderna i staden och vi vill ge bolaget ett särskilt uppdrag att öka produktionen genom att 20 procent av de lägenheter bolaget nyproducerar eller nyförvärvar ska vara studentbostäder.

Det finns väldigt få hyresettor i Stockholm vilket är ett hinder för Stockholms unga att få bostad. Vi vill att Svenska Bostäder AB initierar ett projekt som utreder hur vi kan skapa kreativa lösningar parallellt med att bolaget bygger fler hyresettor. En del av lösningen kan exempelvis vara att bolaget inför kompisboenden, ett system som prövats i andra städer. Exakt hur lösningarna ska kunna utformas vill vi uppdra bolaget att under året utreda och sedan presentera för att kunna införa på prov. Projektet kan sedan utvärderas och vidareutvecklas.

De senaste årens utförsäljningar av allmännyttiga hyresrätter i Stockholm har kantats av tveksamma köpstämmor, ologiska försäljningar och oseriösa bostadsreor. Svenska Bostäder ska ta ett stort ansvar och upphöra med de omfattande utförsäljningarna och i de fall försäljningar sker garantera marknadsmässiga priser. Ett tak för hur många köpstämmor som kan hållas för en enskild fastighet ska införas.

**Bilaga 5D**

2011-12-08

**AB Svenska Bostäder**

Gunilla Bhur, ers. (V)

Om jag hade förslagsrätt skulle jag föreslå att styrelsen beslutar

att delvis godkänna verksamhetsplan och budget 2012,

att stoppa omvandlingarna av hyresrätter till bostadsrätter i Svenska Bostäders bestånd,

att införa hyresstopp inför hyresförhandlingarna 2012 i Svenska Bostäders bestånd,

att behålla centrumanläggningar i egen regi i områden där Svenska Bostäder är aktiva  
att utveckla och förstärka de boendes inflytande,

samt att därutöver anföra:

**Bostadsbolagen är rika**

Svenska Bostäder är liksom de två övriga allmännyttiga bostadsbolagen i Stockholm ekonomiskt stabila sedan årtionden tillbaka. Det finns kapital att både upprusta och bygga nytt. Ägardirektiven bör därför vara att stoppa utförsäljningen av det egna beståndet och införa ett generellt hyresstopp under 2012.

**Stoppa omvandlingarna**

Utförsäljningen av allmännyttan har ytterligare spätt på den bostadsbrist som finns i Stockholm. Billiga hyresrätter omvandlas och görs omöjliga att erbjuda människor som vare sig har råd eller vilja att betala en miljon per rum som är en ganska vanlig prislapp på en omvandlad bostad i staden. Dessutom är det en enorm förmögenhetsomflyttning till vissa stockholmare på bekostnad av andra som inte får ta del av vinsterna av utförsäljningarna. Kvar att erbjudas till de stockholmare som saknar bostad blir de få men dyra nya hyresrätter som byggs – byggtakten är också alltför svag för att kunna fylla behoven. En ny hyrestrea har en månadsavgift på ca 10-15 000 kr beroende på läge och standard – det är inte många låginkomsttagare som klarar en så hög hyra även om två personer i ett hushåll arbetar, än mindre ensamstående.

**Inför hyresstopp**

Den nya hyreslagstiftningen som gäller från 1 januari 2011 innebär att man tagit bort den hyresnormerande roll som allmännyttan tidigare haft – det blir i princip fritt fram för marknadshyror och en eftergift för de privata hyresvärdarna som ytterligare vill se vinsterna öka. Allt tal om systematisering av hyressättningen har redan visat sig inte

fungera och den s k stockholmsmodellen ser ut att falla platt – betygsättningen av områden är både orättvis och summarisk.

### **Behåll centrumanläggningarna**

Stadens utförsäljningar av centrumanläggningar har även visat katastrofala resultat – se Boulbeeaffären och hur andra tidigare utsålda centrum säljs vidare i tvivelaktiga affärer t ex Vårbergs centrum. I andra delar av staden släpper bolaget ansvaret för vissa centrumdelar – Akalla C – och konsekvensen blir sannolikt att den delen av centrum dör ut eller utarmas. Allmännyttan ska ha en annan roll än marknaden. Centrumanläggningarna är mycket viktiga för att utveckla och behålla hög attraktivitet i boendemiljön” står det skrivet i Svenska Bostäders egen verksamhetsplan.

### **Verkligt boinflytande**

Boinflytandet ska få ökad betydelse. Det borde handla om att inte sälja ut lägenheter till privata hyresvärdar där de boende klart och tydligt deklarerat att de vill ha kvar allmännyttan som hyresvärd – se hyresgästerna i Kärrtorp och Bredäng som såldes ut mot sin vilja! Det handlar om de boende på Järva som vill behålla sin trafikseparering när strukturplaner sätts. Det handlar också om att de boende inte vill ha lyxupprustningar som leder till stora hyreshöjningar . Boinflytande borde vara att boende som i årtal påtalat brister i energibesparing och miljöpåverkan lyssnas på. Framförallt för att det också är ett ansvarstagande av hyresgästerna för att bolagen i allmännyttan ska drivas kostnadseffektivt .

**Bilaga 8A**

2011-12-08

**AB Svenska Bostäder**

Yvonne Ruwaida (MP)

Tobias Olsson (MP)

**FÖRSLAG TILL BESLUT**

Att styrelsen beslutar att våra hyresgäster i de bostäder som ska försäljas till en annan hyresvärd för fortsatt uthyrning ska ha rätt att stå kvar i internkön i 18 månader efter det att försäljning realiserats.

Vidare vill vi anföra att i bolagets 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 konkurrens fördel 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.

Att enbart tillåta hyresgästerna att stå kvar i interkön i 6 månader är inte tillräckligt då det är en extremt kort tid för att hitta en ny lämplig bostad på Stockholms överhettade bostadsmarknad. Därför är det viktigt att hyresgästerna får 18 månader på sig att söka ny bostad genom internkön.

**Bilaga 9A**

2011-12-08

**AB Svenska Bostäder**

Yvonne Ruwaida (MP)

Tobias Olsson (MP)

Gunilla Bhur, ers. (V)

**SÄRSKILT UTTALANDE**

Det behövs en sammanhållen strategi för hela Akalla Centrum och när Svenska Bostäder enbart arbetar med delar av Centrum finns en risk för att man inte tar tillvara de utvecklingsmöjligheter som finns i Akalla. Antingen tar Svenska Bostäder fram en strategi för hela Centrum eller så behöver staden ta ett samlat grepp.