

Nr 2 - 2012

Protokoll fört vid extra sammanträde med AB Svenska Bostäders styrelse den 7 mars 2012 i Stadshuset

Justeras:

Berthold Gustavsson

Yvonne Ruwaida

Närvarande:

Ordföranden

Berthold Gustavsson (M)

Vice ordföranden

Yvonne Ruwaida (MP)

Ledamöterna

Fredrik Lundin Leinder (FP) närvarande per telefon
Karin Hanqvist (S)
Jan Sörling (S)

Suppleanterna

Bengt Carlsson (M) tjug för Salomon
Burhanettin Yildiz (FP) tjug för Nordenfelt (§§ 1-3)
Tobias Olsson (MP)
Gunilla Bhur (V)

Personalrepresentanten
Ersättare

Lena Österdahl, Vision
Kai Cseresnyés, Fastighetsanställdas förbund

Verkställande direktören

Pelle Björklund

Sekreteraren

Klas Heldesten

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

Det noterades till protokollet att ledamoten Fredrik Lundin Leinder deltog i sammanträdet per telefon.

§ 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 § 4.

§ 3 Överlåtelse av fastigheter/tomträtter

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Överlåtelse av fastigheter/tomträtter”, daterad den 29 februari 2012, (Bilaga § 3).

Verkställande direktören lämnade en kompletterande redogörelse.

Under överläggning yrkade vice ordföranden samt ledamöterna Karin Hanqvist och Jan Sörling, med instämmande av suppleanten Gunilla Bhur, i enlighet med vad som anförs i **Bilaga 3A**.

Ledamoten Karin Hanqvist begärde omröstning.

Yrkanden

Yrkades bifall till förslag av verkställande direktören.

Yrkades bifall till förslag av vice ordföranden samt ledamöterna Karin Hanqvist och Jan Sörling.

Propositionsordning

Ställde ordföranden propositioner på dessa yrkanden där ja innebär bifall till VD:s förslag och nej innebär bifall till förslag av vice ordföranden samt ledamöterna Karin Hanqvist och Jan Sörling.

Omröstning

Genomfördes omröstning med upprop. Omröstningen utföll enligt följande:

- | | |
|--|-----|
| 1. Ordföranden Berthold Gustavsson (M) | Ja |
| 2. Vice ordföranden Yvonne Ruwaida (MP) | Nej |
| 3. Tjg suppleanten Bengt Carlsson (M) | Ja |
| 4. Tjg suppleanten Burhanettin Yildiz (FP) | Ja |
| 5. Ledamoten Fredrik Lundin Leinder (FP) | Ja |
| 6. Ledamoten Karin Hanqvist (S) | Nej |
| 7. Ledamoten Jan Sörling (S) | Nej |

Beslut

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens förslag,

att godkänna försäljning av i ärendet redovisade fastigheter och tomträtter till Ikano Bostad Hagsätra AB,

att hänskjuta ärendet till Stockholms Stadshus AB med hemställan att koncernstyrelsen för sin del godkänner försäljningen av i ärendet redovisade fastigheter och tomträtter samt bereder kommunfullmäktige möjlighet att ta ställning till försäljningen,

att uppdra åt verkställande direktören att genomföra försäljningen och teckna erforderliga avtal,

att ge berörda hyresgäster rätt till byte genom den interna byteskön i enlighet med i ärendet redovisade förslag,

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.

Därefter gjorde suppleanten Gunilla Bhur ett ersätтарыttrande i enlighet med vad som anförs i **Bilaga 3B**.

Därefter gjorde personalrepresentanterna ett personalyttrande i enlighet med vad som anförs i **Bilaga 3C**.

§ 4 Övriga ärendenNytt låssystem i kv Plankan

Med anledning av fråga av ledamoten Jan Sörling, redogjorde vice VD Patrik Emanuelsson för installationen av nytt elektroniskt låssystem i kv Plankan.

Vid protokollet

Klas Heldesten

Bilaga 3A

2012-03-07

AB Svenska Bostäder

Karin Hanqvist (S)

Jan Sörling (S)

Yvonne Ruwaida (MP)

Gunilla Bhur, ers. (V)

Förslag till beslut

Att avslå VD:s förslag till beslut om försäljningen av redovisade objekt,

samt att därutöver anföra följande:

I ett läge då det råder stor bostadsbrist borde allmännyttans högsta prioritet vara att bygga nya bostäder. En försäljning ger inte fler lägenheter till bostadsbristens Stockholm. Bostadsbristen är en av Stockholms huvudutmaningar och stadens bostadsbolag borde ägna all kraft åt att lösa den.

Det är problematiskt att stora försäljningar av allmännyttans bestånd av hyreslägenheter görs utan konsekvensanalyser av hur detta påverkar Stockholms medborgare och påverkar stadens möjlighet att växa. Allmännyttan fyller en viktig funktion i att möjliggöra och vara flexibel inför de bostadsbehov som medborgarna har.

Inte heller har konsekvenserna utretts för de hyresgäster som valt det allmännyttiga boendet och tryggheten i det långsiktiga fastighetsförvaltandet, och hur de påverkas då hela kvarter allmännytta säljs till privata intressenter. Försäljningen skulle dessutom minska antalet lägenheter som förmedlas via bostadsförmedlingen när endast 50% ställs som krav.

Motivet till försäljningen uppges vara att finansiera fler bostadsbyggnadsprojekt. Att bolaget i dagsläget inte bygger fler bostäder beror dock inte på bristen på kapital. I nuläget finns alltför få markanvisningar och projekt inom bolaget. Bolaget kan i dagsläget inte visa upp något projekt som skulle motivera en försäljning. Bolagets ekonomiska ställning är god och grunden till försäljningen tycks därför inte ha koppling till den situation som råder i bolaget.

Då det under tidigare försäljningar och fastighetsaffärer framkommit skarp kritik och frågetecken kring i hur pris och köpeskillning fastställs och om de överhuvudtaget är affärsmässiga eller om de säljs till underpris är det extra viktigt att styrelsen har god kunskap och insyn i hur processen sett ut och hur köpeskillningen har fastställts. Vid

affärer i den här storleksordningen bör flera oberoende värderingar göras och redovisas för styrelsen.

Sker en försäljning måste avtalet med köparen av fastigheterna innefatta begränsningar av möjligheterna att sälja beståndet vidare samt ett förköpsförbehåll.

Idag tar bolaget ett stort socialt ansvar på många av de platserna där vi har fastigheter. I det föreslagna köpeavtalet specificeras ej kraven för hur köparen aktivt ska bidra till bostadsområdenas fortsatta utveckling. En specificering är nödvändig om det ska finnas någon möjlighet att garantera att åtagandet efterlevs.

Avslutningsvis så bör hanteringen av styrelseärendet och skälet till sekretessbeläggningen utredas om de står i överensstämmelse med gällande regler. Ur demokratiskt perspektiv är det djupt problematiskt att en försäljning av denna storlek sker helt utan möjlighet till politisk diskussion eller dialog med stadens medborgare och de boende i fastigheterna.

Bilaga 3B

2012-03-07

AB Svenska Bostäder

Gunilla Bhur, ers. (V)

Ersättaryttrande

Antalet allmännyttiga hyreslägenheter minskar stadigt i Stockholm. Snart är det omöjligt för människor med låga eller till och med normala inkomster att få en hyreslägenhet i Stockholms stad. Därför säger Vänsterpartiet nej till såväl utförsäljningar av hela fastigheter som till omvandling av hyreslägenheter till bostadsrätter. Vi vänder oss också mot de odemokratiska sätt som detta ärende processats fram på. Styrelsen har inte fått någon information varken före eller under processens gång utan ställts inför fullbordat faktum.

Över 380 000 människor står i Stockholms stads bostadskö. Flertalet av dem efterfrågar hyresrätter med rimliga hyror. Majoriteten i bostadsbolagens styrelser fortsätter att föra en bostadspolitik som går tvärs emot vad hyresgästerna efterfrågar. Hur ska Stockholm kunna växa och utvecklas till en spännande storstad om till exempel unga människor varken har råd att bo eller studera här.

Vad är målet med dessa omfattande utförsäljningar av allmännyttans bostadsbestånd? Betyder aktiv fastighetsförvaltning att man ska avveckla all allmännytta i Stockholm och enbart förlita sig på privata fastighetsägare och den så kallade marknaden. Idag ser vi tydligt att ”marknaden” inte klarar av att bygga hyresrätter till rimliga priser som vanliga löntagare har råd att bo i. Allt tal om blandade upplåtelseformer rimmar illa.

För de boende i Hagsätra med omnejd är den personliga förlusten betydande. De kommer inte längre att ha tillgång till den interna bostadskön, vilket avsevärt minskar deras frihet att kunna flytta till andra områden i staden. De har också valt att bo hos allmännyttan med de fördelar det innebär; med den service och standard som ingår i hyran och de boendeflytandeavtal med hyresgästföreningen som ger hyresgästernas möjligheter att påverka sitt boende. Nu straffas de hyresgäster som inte vill ombilda till bostadsrätt.

Den enda vinnaren bli de som av ideologiska skäl vill att allmännyttan ska minskas till förmån för privat ägande.

Enligt den nya hyreslagen ”Lagen om de kommunala bostadsföretagen” ska ett kommunalt bostadsaktiebolag inte kunna genomföra affärer som inte är affärsmässiga. Svenska Bostäder är överkonsoliderat utan några skulder, något ökat kapital behövs därför inte, men väl flera hyreslägenheter till rimliga hyror.

Enligt den nya lagen definieras också ett allmännyttigt bostadsbolag bland annat som ett bolag som erbjuder hyresgästerna boendeinflytande och inflytande i bolagen. Vi anser att Svenska Bostäder inte uppfyller detta krav, då hyresgästerna kommer informeras om att deras bostäder kommer att säljas och att beslutet redan fattats, vilket knappast kan definieras som "boendeinflytande". Varför frågar man inte hyresgästerna först?

BILAGA 3C**AB Svenska Bostäder**
2012-03-07Kai Cseresnyés, Fastighetsanställdas förbund
Lena Österdahl, Vision**Personalyttrande**

Personalrepresentanterna ser med mycket stor oro på den utförsäljning som pågår av Svenska Bostäders bostadsbestånd till hyresgästerna i förhållande till våra arbetstillfällen. Nu tillkommer ytterligare försäljning av fastigheter genom så kallad beståndsförsäljning av 1 172 lägenheter i Hagsätra.

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

Kai Cseresnyés
FastighetsklubbenLena Österdahl
Vision