

Nr 3 - 2012

Protokoll fört vid sammanträde med AB Svenska Bostäders styrelse den 29 mars 2012 i Stadshuset

Justeras:

Berthold Gustavsson

Yvonne Ruwaida

Närvarande:

Ordföranden

Berthold Gustavsson (M)

Vice ordföranden

Yvonne Ruwaida (MP)

Ledamöterna

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

Suppleanterna

Gabriel Holmberg (M) tjug för Lundin Leinder
Bengt Carlsson (M)
Ragnhild Elfsö (C)

Personalrepresentanten

Curt Öhrström, Fastighetsanställdas förbund
Lena Österdahl, SKTF

Ersättare

Kai Cseresnyés, Fastighetsanställdas förbund

Verkställande direktören

Pelle Björklund

Sekreteraren

Klas Heldesten

Dessutom närvarade tjänstemännen vid Svenska Bostäder Lars Brogren och Patrik Emanuelsson samt Bertil Pelland (C), Conny Tedenbring, Vision och Monica Andersson, Samfundet S:t Erik (1-5 §§).

Noterades till protokollet att Conny Tedenbring, Vision kommer att efterträda Lena Österdahl som personalrepresentant i Svenska Bostäder. Ordföranden hälsade Conny Tedenbring välkommen till dagens styrelsesammanträde.

§ 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 9 februari 2012 (nr 1 - 2012) samt den 7 mars 2012 (nr 2 - 2012) är justerat och utsänt.

Anmälades protokoll från årsstämma den 20 mars 2012 med aktieägarna i Svenska Bostäder.

§ 4 Ombildning till bostadsrätt

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Ombildning till bostadsrätt”, daterad den 16 mars 2012, (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 i enlighet med vad som anförs i **Bilaga 4B**.

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan,

att erbjuda tomträtter till försäljning enligt följande:

- Holländaren 1, köpeskilling 117 Mkr
- Italienaren 2 (del av), köpeskilling 98 Mkr jämte separationskostnader
- Fyrfärgspennan 1, köpeskilling 180 Mkr
- Kanslisilket 7, köpeskilling 127 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.

Därefter gjorde personalrepresentanterna ett personalyttrande i enlighet med vad som anförs i **Bilaga 4C**.

§ 5 Revisions PM årsbokslut 2011

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Revisions PM årsbokslut 2011”, daterad den 16 mars 2012, (Bilaga § 5).

Verkställande direktören lämnade en kompletterande redogörelse. Verkställande direktören åtog sig att återkomma till styrelsen med en rapport rörande direktupp-handlingar.

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

§ 6 Förslag till internkontrollplan 2012

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Förslag till internkontrollplan 2012”, daterad den 16 mars 2012, (Bilaga § 6).

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan, att godkänna i ärendet redovisad plan för granskning av internkontroll för 2012.

§ 7 Omflyttning, kötider m m, rapport

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Omflyttning, kötider m m, rapport”, daterad den 16 mars 2012, (Bilaga § 7).

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

§ 8 Firmateckning

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Firmateckning”, daterad den 16 mars 2012, (Bilaga § 8).

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens hemställan, att Svenska Bostäders firma 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, Allan Leveau, Sandra Plavinskis, Jonas Schneider, Susanne Sibra Callemo och Lars Skoglund.

§ 9 **Benchmarkstudie**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Benchmarkstudie”, daterad den 16 mars 2012, (Bilaga § 9).

Ekonomichef Lars Brogren lämnade en kompletterande redogörelse.

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

§ 10 **Svar på skrivelse från (V)**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Svar på skrivelse från (V)”, daterad den 16 mars 2012, (Bilaga § 10).

Verkställande direktören lämnade en kompletterande redogörelse.

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

§ 11 **Inkomna skrivelser**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Skrivelser till Svenska Bostäders styrelse att anmälas på styrelsesammanträde” daterad den 16 mars 2012, (Bilaga § 11).

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

§ 12 **VD informerar**

Verkställande direktören informerade om att arbetet med Stockholmsmodellen har återupptagits.

Verkställande direktören informerade om svårigheterna att komma överens med Hyresgästföreningen Region Stockholm om ett frivilligt tvistelösningssystem som kan tillämpas efter en eventuell strandning av hyresförhandling.

§ 13 **Övriga ärenden**

Extra styrelsemöte

Styrelsen beslutade att hålla ett extra styrelsemöte torsdagen den 19 april 2012 kl. 09.00 i Stadshuset (Bråvallasalen).

Skrivelse (MP)

Förelåg skrivelse från vice ordföranden daterad 2012-03-29, **Bilaga 13A**.

Styrelsen beslutade att överlämna skrivelsen till verkställande direktören för beredning

Avgående personalrepresentant

Ordföranden tackade personalrepresentanten Lena Österdahl för tiden i styrelsen.

Vid protokollet

Klas Heldesten

Bilaga 4A

2012-03-29

AB Svenska Bostäder

Yvonne Ruwaida (MP)

Förslag till beslut

Avslag.

På grund av alliansens stora försäljningar av allmännyttan anser Miljöpartiet att en time out vad gäller ombildningen är ett måste. Det är viktigt att politiken kan fatta strategiska beslut kring bostadsförsörjningen i Stockholm. Miljöpartiet är för blandade upplåtelseformer i varje bostadsområde och brukar rösta för en ombildning där hyresrätten är i majoritet. Men det allra viktigaste är att stadens bostadsförsörjning fungerar. Och då är den totala tillgången till allmännytta ett viktigare verktyg för att kunna klara bostadsförsörjningen – bland annat genom att kunna styra hyresvillkor, öronmärka bostäder med mera. Dagens bostadssituation i Stockholm behöver analyseras utifrån tillgången till bostäder, nyproduktionen, inflyttning med mera för att ta fram principer för ombildning.

Miljöpartiet ser det som en klar förbättring att underlaget till beslut kompletteras med uppgifter om bostadsbeståndet, något vi drivit i många år. Vid beslut om ombildning så bör 75 procent av de boende i fastigheten vara för. Och samtliga boende i fastigheten bör ha en röst. Miljöpartiet har drivit att vi ska ha ett större stöd för ombildning och en mer rättssäker process.

Bilaga 4B

2012-03-29

AB Svenska Bostäder

Karin Hanqvist m.fl. (S)

Förslag till beslut

att avslå förslaget om att erbjuda fastigheterna/tomträtterna Holländaren 1, Italienaren 2 (del av), Fyrfärgspennan 1 samt Kanslisilket 7 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 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 Blackeberg har en stor del av de kommunala bostadsbolagens bestånd omvandlats till bostadsrätter. Merparten av dessa bostäder har varit mindre lägenheter med en rimlig hyra och som sådana särskilt attraktiva för ungdomar/studenter och små familjer att hyra. Även i Vällingby minskar tillgången på billiga mindre hyresrätter genom den föreslagna försäljningen. Unga människor/studenter får nu allt svårare att skaffa sig en egen bostad. Detta i en tid då majoriteten under föregående år producerat mindre än 100 nya studentlägenheter.

Genom Familjebostäders försäljning av hela sitt bostadsbestånd i Blackeberg har de kommunala bostadsbolagens del av lägenheter i området kraftigt decimerats. Antalet bostäder i allmännyttan ligger nu mycket under de privatas. Likaså är antalet bostadsrätter betydligt högre än kommunala hyresrätter.

Slutligen reagerar vi starkt emot att endast en värderare, alltid detsamma företaget, får utföra värderingen.

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

BILAGA 4C**AB Svenska Bostäder**
2012-03-07Curt Öhrström, Fastig-
hetsanställdas förbund
Lena Österdahl, Vision**Personalyttrande**

Vi stödjer förslaget till beslut av ledamöterna Karin Hanqvist och Jan Sörling.

Bilaga 13A

2012-03-29

AB Svenska Bostäder

Yvonne Ruwaida (MP)

Skrivelse om ökat utbud av bostäder för unga och studenter

Behovet av bostäder i Stockholm är stort, inte minst för unga och studenter. Det finns cirka 80 000 studenter i länet och bara cirka 12 000 studentbostäder. Dessutom utgör unga mellan 20-30 år i princip hela flyttnettot till länet och en ungdomskull nästan lika stor som 40-talistgenerationen är på väg ut på bostadsmarknaden.

Svenska bostäder har många bostäder på gång genom nyproduktion, vilket är bra med tanke på att bolaget under många år inte lyckats uppnå de lågt ställda målen för bostadsbyggandet. Men en ny bostad tar lång tid att ta fram, i många fall kan det handla om 5-8 år från idé till färdig bostad.

Miljöpartiet anser att bolaget ska inventera vilka bostäder i pågående nyproduktion som kan öronmärkas för att förmedlas som bostäder för unga och studenter. Genom användandet av kompiskontrakt spelar det ingen större roll hur stor bostaden är, men den ska vara lätt att dela om det inte är en etta samt ligga i ett bra kollektivtrafikläge.

I väntan på att fler bostäder ska färdigställas är det viktigt att även försöka hitta tillfälliga lösningar som ett komplement. Ett sätt att göra det på är att använda mark som för tillfället inte används optimalt för att ställa upp bostäder med tillfälliga bygglov. Exempelvis olika hårdgjorda ytor, gräsmattor utan biologiska eller rekreativa värden, tak med mera.

Svenska bostäder äger eller innehar tomträtter runt om i staden. De ska inventeras för att se om bostäder kan ställas upp med tillfälligt bygglov. Tanken är inte att bostäderna är tillfälliga, det är placeringen som är tillfällig.

Svårigheten med tillfälliga bygglov är oftast att få ekonomi i en investering i moduler på bara fem år (med en möjlig förlängning med fem år). Det borde inte vara ett problem för Svenska bostäder då bolagen äger egen mark eller har tomträtter. Det är angeläget att ha en diskussion med stadens förvaltningar om förutsättningarna för tillfälliga bygglov.